

**VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA
EKONOMICKÁ FAKULTA**

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Ceny bydlení ve vybraných obcích Zlínského kraje

Price of Housing in the Selected Municipalities of the Zlín Region

Student: Bc. Darina Rejhonová

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2013

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Darina Rejhonová**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa
Specializace: 02 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Ceny bydlení ve vybraných obcích Zlínského kraje**
Price of Housing in the Selected Municipalities of the Zlín Region

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Charakteristika trhů nemovitostí
 3. Analýza tržních cen bytů ve vybraných obcích
 4. Komparace cen bytů a identifikace působících vlivů
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia s. r. o., 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

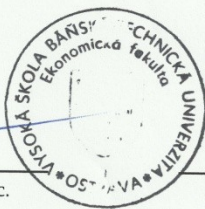
Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2012

Datum odevzdání: 26.04.2013

doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci včetně všech příloh vypracovala samostatně.“

Dne 23. dubna 2013 v Ostravě


.....

Obsah

1	Úvod.....	5
2	Charakteristika trhu nemovitostí	7
2.1	Makroekonomie bydlení.....	8
2.1.1	Vývoj vybraných ukazatelů v České republice.....	10
2.2	Subjekty na trhu nemovitostí	11
2.3	Poptávka po bydlení	12
2.4	Nabídka bydlení	13
2.5	Zdroje financování bydlení	14
2.6	Fungování trhu nemovitostí	18
2.6.1	Selhání trhu	19
2.7	Bytová politika	20
2.7.1	Cíle bytové politiky	22
2.7.2	Nástroje bytové politiky	22
2.8	Rozdělení trhu s byty.....	24
2.8.1	Dělení dle právního důvodu užívání	24
2.8.2	Vlastnické bydlení.....	25
2.8.3	Nájemní bydlení.....	26
2.8.4	Družstevní bydlení	26
2.9	Struktura bytového fondu ČR	26
2.10	Ceny bydlení a náklady na bydlení.....	28
3	Analýza tržních cen bytů ve vybraných obcích.....	31
3.1	Popis Zlínského kraje a vybraných obcí.....	31
3.1.1	Struktura bytového fondu	32
3.2	Popis databáze	33
3.2.1	Popis zpracování výsledků	34

3.2.2	Popis dílčích výsledků	34
4	Komparace cen bytů a identifikace působících vlivů	48
4.1	Dílčí srovnání	49
4.2	Faktory ovlivňující tržní ceny nemovitostí	54
5	Závěr	59
	Seznam použité literatury	
	Seznam zkratk	
	Prohlášení o využití výsledků diplomové práce	
	Seznam příloh	
	Přílohy	

1 Úvod

Bydlení je důležitou a nedílnou součástí života každého jedince i celé společnosti. Právo na bydlení sice v České republice není součástí Listiny základních práv a svobod, ale je výslovně zakotveno v Mezinárodních dokumentech, kterými je Česká republika vázána, jako právo na přiměřenou životní úroveň. Každý z nás má potřebu vytvořit si domov, prostor, kde se bude cítit dobře a v bezpečí. Co člověk, to jiná představa o tom, jak by mělo bydlení vypadat. Někdo potřebuje rodinný dům s velkou zahradou blízko přírody a někomu stačí ke štěstí malý byt. Náš výběr, a to jak budeme ve skutečnosti bydlet, významně ovlivňuje tržní cena dané nemovitosti, resp. jeho finanční dostupnost a také jeho následná nákladnost bydlení. Všichni víme, že pořízení vlastního bydlení je finančně velmi náročné a pro většinu domácností představuje celoživotní investici a závazek. I přes tuto finanční náročnost více než 65% českých domácností preferuje bydlení ve vlastním domě, či bytě. Tento trend je do současnosti podporován i ze strany bytové politiky státu. Snahou státu resp. bytové politiky je vytvořit určitý standard bydlení finančně dostupný pro většinu populace. Zvýšit finanční dostupnost bydlení se po roce 1989 podařilo především díky podpoře vlastnického bydlení, zejména prostřednictvím podpory stavebního spoření a privatizací bytového fondu.

Z ekonomického hlediska je trh s bydlením specifickou oblastí trhu a důležitou součástí národního hospodářství. Jeho stav je proto významně ovlivňován vývojem ekonomiky dané země a naopak vývoj na trhu nemovitostí se následně promítá do stavu ekonomiky. Významnost tohoto sektoru se projevila i díky tzv. „hypoteční krizi“ v roce 2007, která následně neočekávaně a velmi negativně ovlivnila finanční a kapitálové trhy všech vyspělých zemí. I když je bydlení soukromým nikoliv veřejným statkem, je základní lidskou potřebou a jeho spotřeba je důležitá pro vývoj pozitivní společnosti a odpovídající ekonomický růst. Bydlení patří mezi tzv. „prospěšné“ privátní statky, které jsou podporovány ze strany státu. Intervence do oblasti bydlení jsou poskytovány nejen z rozpočtu Ministerstva pro místní rozvoj, které má v kompetenci bytovou politiku, ale především z rozpočtu Ministerstva financí, dále Ministerstva životního prostředí, Ministerstva práce a sociálních věcí a Ministerstva vnitra.

Cílem diplomové práce je porovnat mezi sebou tržní ceny bytů ve městech Zlín, Kroměříž, Uherské Hradiště, Vsetín a na základě výsledných údajů identifikovat faktory, které tržní ceny ovlivňují. Srovnání bude provedeno mezi byty vybraných velikostních kategorií, vybraných

právních forem užívání, typu nosné konstrukce, průměrné ceny a průměrné ceny za metr čtvereční podlahové plochy. Rovněž se tato práce snaží potvrdit či vyvrátit stanovené pracovní hypotézy.

Hypotéza první: tržní cena za metr čtvereční podlahové plochy u malometrážních bytů, konkrétně bytů velikostní kategorie 1+1, může být až o 20% vyšší než u bytů velikostní kategorie 3+1.

Hypotéza druhá: byty v osobním vlastnictví jsou obchodovatelné za cenu až o 20% vyšší než byty družstevní.

Hypotéza třetí: byty s nosnou konstrukcí postavenou z cihel, jsou kupujícími více preferovány, proto jsou ceny cihlových bytů v průměru o 15% vyšší než ceny panelových bytů.

K řešení diplomové práce budou využity **metody** porovnávacího přístupu, metody statistického zpracování dat vytvořené databáze v aplikaci Microsoft Excel a studium odborné literatury a dokumentů, které jsou nutné k dobré orientaci v dané problematice.

Jako pramen informací jsou použity především internetové zdroje. Veškerá použitá literatura je uvedena v seznamu literatury. Součástí práce jsou i přílohy, které byly využity jako podklad pro výpočty v diplomové práci.

Práce zahrnuje teoretickou i praktickou část a je rozdělena do pěti kapitol. Druhá kapitola stručně definuje trh nemovitostí. Charakterizuje jeho specifika, hlavní subjekty na tomto trhu, stranu nabídky a poptávky, fungování trhu a jeho případná selhání. Popisuje propojení mezi trhem s bydlením a veřejnou politikou. Dále se zaměřuje na problematiku bytové politiky a na rozdělení trhu bydlení na jednotlivé sektory. Obsahem třetí kapitoly je analýza trhu bytů ve městech Zlín, Kroměříž, Uherské Hradiště a Vsetín. Analýza se zaměřuje na byty velikostní kategorie 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1, které jsou z hlediska právního důvodu užívání v osobním vlastnictví nebo družstevní a z hlediska nosné konstrukce cihlové, nebo panelové. Analýza je provedena pomocí porovnávacího přístupu a na základě stanovených parametrů. Čtvrtá kapitola zahrnuje komparaci výsledků analýzy, identifikaci a popis možných faktorů ovlivňujících tržní ceny ve vybraných obcích. Pátá závěrečná kapitola shrnuje výsledky a obsah celé práce.

2 Charakteristika trhu nemovitostí

Nemovitost je dle zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 119 definována jako “ *pozemek a stavba spojená se zemí pevným základem.*”¹ Za nemovitosti jsou všeobecně považovány např. domy, chaty, zahrady, nebytové prostory, či byty. Jedná se o statky, které jsou fixovány na určitém místě a vzhledem k vysoké pořizovací hodnotě jde ve většině případů o dlouhodobou ne-li celoživotní investici. Pro trh nemovitostí je typická nízká elasticita nabídky i poptávky, která ztěžuje dosažení dlouhodobé rovnovážné úrovně. Je oblastí trhu, kde dochází ke směně statků a služeb souvisejících s bydlením.

Trh nemovitostí je důležitou a bedlivě sledovanou součástí ekonomiky většiny vyspělých zemí. V České republice byl do roku 1989 přesně stanoven systém distribuce, správy a financování státních bytů. Strukturálně byla forma bytové distribuce založena na systému evidence bytů a uchazečů o byty a státních pořadnících, založených na pevném základě dle určitých kritérií. Mezi nástroje bytové politiky se začlenilo i financování bydlení. Mezidobí let 1960-1989 bylo z kvantitativního hlediska charakteristické nadprůměrnou bytovou produkcí. K znovuoživení trhu s bydlením dochází po roce 1989 a to především díky schválení zákona o Stavebním spoření, který zjednodušil přístup k financování bydlení.²

Trh nemovitostí je vlastně soustavou lokálních trhů, které se od sebe navzájem odlišují, proto je orientace na tomto trhu velmi problematická. Zejména pro domácnosti, které na tento trh vstupují jen zřídka, je rozhodování velmi obtížné. Trh s byty je propojen s trhem pozemků, kapitálovým trhem, atd. Trh s nemovitostmi je určitým způsobem specifická oblast trhu, což vychází z charakteru bydlení jako statku:

- velmi heterogenního, komplexního a multi-dimenzionálního, tzn. odlišnost domů či bytů, co do kvality, stáří, velikosti. Ceny také do značné míry determinuje umístění dané nemovitosti
- schopného ovlivňovat kvalitu života a napomáhat vytvářet vhodné rodinné prostředí, čímž nabývá na celospolečenském významu

¹ Zák. č. 40/1964Sb., Občanský zákoník dostupný na <http://zakony-online.cz/>

² POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03- 5.

- statku s dlouhodobou spotřebou, což souvisí relativně vysokou pořizovací hodnotou nemovitostí. Nákladnost bydlení tak motivuje domácnosti k úsporám a tím i akumulaci kapitálu
- z definice nemovitosti vyplývá jeho další vlastnost a to jeho nepřemístitelnost, která významně ovlivňuje výběr bydlení
- s určitou mírou setrvačnosti a neměnnosti z důvodu fixace v prostoru, stavem na trhu bydlení, ale také zvyky a postoji jednotlivých osob
- spojeného s vysokými náklady v případě stěhování, tzv. transakčními náklady. Ty mohou činit 5 – 10% celkové ceny poptávaného vlastnického bydlení a mohou mít do značné míry vliv na volbu bydlení
- nacházejícího se na trhu natolik komplikovaném, že neumožňuje dokonalou znalost situace ani ze strany kupujících ani prodávajících
- který je součástí veřejně přijaté bytové politiky a jejích cílů. Ve většině vyspělých ekonomik je hlavní prioritou zajistit určitý „minimální standard bydlení“ k uspokojení základních lidských potřeb.³

2.1 Makroekonomie bydlení

Bytová výstavba a celkově oblast bydlení se významně podílí na tvorbě národního důchodu, celkových hrubých investic, zabezpečuje vznik nových pracovních míst a tím nemalým způsobem ovlivňuje vývoj makroekonomických ukazatelů. V České republice se segment stavebnictví podílí na tvorbě hrubého domácího produktu přibližně 6-7%. Obecně neexistuje jednotně přijímaná ekonomická teorie o souvislosti mezi cyklickým chováním trhu nemovitostí a ekonomickým cyklem národního hospodářství.

V 50. a 60. letech byl rozšířen názor o anticyklickém chování trhu nemovitostí, který vychází z předpokladu, že pokud je ekonomika ve fázi růstu (expanzi), tak bytová výstavba klesá a naopak ve fázi poklesu (recese) bytová výstavba roste. Anticyklické chování je vysvětlováno dvojím způsobem.

Prvním argumentem je „rezidualita“ hypotečních úvěrů, podle níž je v průběhu hospodářského cyklu celkový objem všech úvěrů v ekonomice konstantní. Finanční zprostředkovatelé zabezpečují hypoteční i obchodně investiční úvěry, obchodní však

³ LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení*. 1.vyd. Praha, 2002, 81 s. ISBN 80 - 245 - 0338 – 7.

přednostně. V okamžiku kdy ekonomika expanduje, zvýší se poptávka po obou druzích úvěrů. Avšak z důvodu přednostního vyřizování obchodně investičních úvěrů, dochází na straně hypotečních úvěrů k omezení a tím k poklesu nové bytové výstavby, i když je ekonomika ve stadiu růstu. Tento argument je založený na efektu dostupnosti úvěrů, ale není podložen žádnými modely hypotečního trhu, ani vysvětleními proč finanční zprostředkovatelé upřednostňují obchodní úvěry před hypotečními.

Druhý argument je založen spíše na analýze nákladů. V době ekonomického růstu se zvyšuje poptávka po hypotečních úvěrech, což následně způsobí růst úrokových sazeb. Vzhledem k tomu, že sektor bytové výstavby je velmi citlivý na změny úrokových sazeb, dochází k poklesu počtu nově zahájených bytů. V případě recese je tomu naopak. Náklady na úvěr převažují nad důchodovým efektem, který naopak působí procyklicky. Citlivost trhu nemovitostí na změny úrokových sazeb je dána také tím, že subjekty na tomto trhu jsou mnohem více závislé na finančních prostředcích z cizích zdrojů, zejména tržních. A návratnost investic je dlouhodobá. Výjimkou je období recese, doprovázené zvýšenou mírou inflace, tzv. „období stagflace“. V tomto případě může být recese spojena s růstem úrokové sazby, poklesem nové bytové výstavby spolu s produkcí celé ekonomiky.

To zda se trh s bydlením chová procyklicky či anticyklicky určuje také podoba fiskální a monetární politiky v této oblasti. Dle empirických studií (za USA a Velkou Británií) ze 70. a 80. let, vykazovala oblast bytové výstavby v těchto letech značnou fluktuaci, nezávisle na výkyvech národního produktu. Podle Granella *„nelze fluktuace trhu s bydlením považovat za procyklické ani proticyklické. Empirické údaje ukazují, že trh s byty má spíše tendenci předbíhat změny ve vývoji agregátního výstupu ekonomiky, a to o několik měsíců.“*⁴

V období kdy ekonomika roste, dochází ke zvýšení poptávky po úvěrech nejen v oblasti bydlení, ale také v ostatních sektorech ekonomiky. To následně vytváří tlak na zvýšení úrokových sazeb. Jak již bylo řečeno, trh s byty je velmi citlivý na změny úrokových sazeb, proto začne nová bytová výstavba klesat dříve, než ekonomický růst dosáhne svého vrcholu. Tento předstih může urychlit restriktivní monetární politika (snížení nabídky peněz), která se

⁴ SUNEGA, Martin. *Makroekonomie bydlení*. 1. Vyd. Praha, 2002. 32 s. ISBN 80 - 245 - 0337 - 9. str. 6.

snaží zpomalit tempo ekonomického růstu a tím zabránit „přehřátí“ ekonomiky. Dle Granella existují tři skupiny faktorů, ovlivňujících cyklické chování trhu nemovitostí:

- Reálné faktory – demografické vlivy, růst příjmů (důchodový efekt), počet neobydlených bytů,
- Fiskální a monetární faktory – náklady a dostupnost úvěrů, míra zhodnocení na trhu nemovitostí, při porovnání s výnosy ostatních aktiv, monetární a fiskální politika dané země,
- Faktory imunní vůči změnám v objemu produkce.⁵

2.1.1 Vývoj vybraných ukazatelů v České republice

Jak již bylo řečeno, trh nemovitostí je důležitou a nedílnou součástí národního hospodářství. Jeho stav je proto významně ovlivňován vývojem ekonomiky dané země a naopak vývoj na trhu nemovitostí se následně promítá do stavu celé ekonomiky.

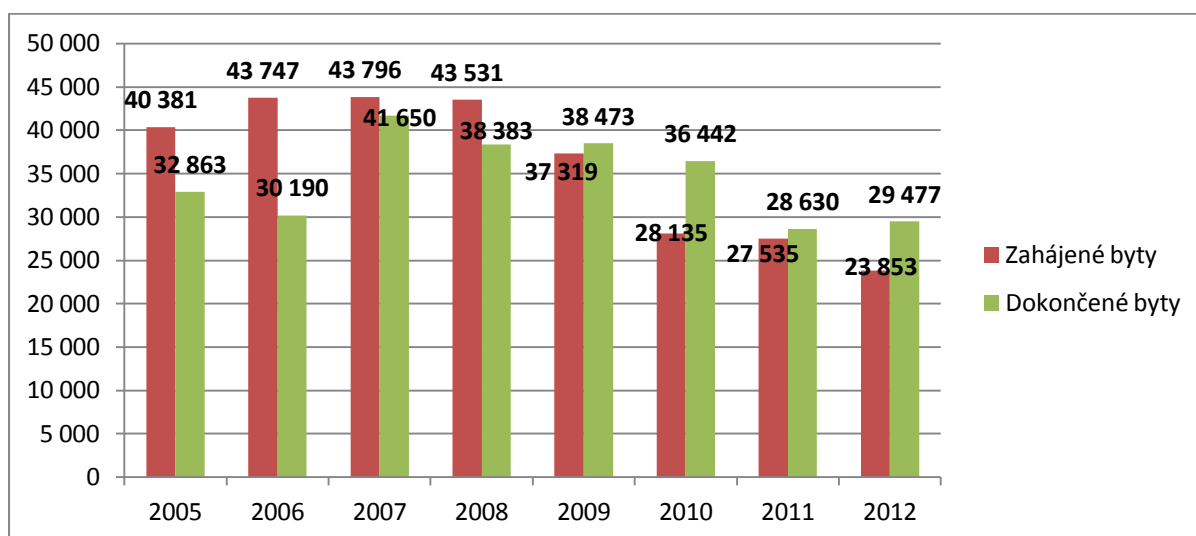
Vývoj ekonomiky v roce 2012 nebyl příliš příznivý, Česká republika se již delší dobu nachází v recesi. Hrubý domácí produkt poklesl v roce 2012 o 1,2%. Největší podíl na tomto poklesu měly snížené výdaje domácností na konečnou spotřebu, oproti roku 2011 došlo reálně k poklesu o 3,5%. Na trhu práce dochází již několik čtvrtletí k pomalému růstu. Úroveň zaměstnanosti se oproti roku 2011 zvýšila o 0,39%. Paradoxně výše obecné míry nezaměstnanosti podle mezinárodní metodiky se zvýšila na 7%, pro obyvatele nad 15 let věku a míra registrované nezaměstnanosti činila v roce 2012 9,4%. Průměrná hrubá měsíční mzda se zvýšila na konci roku 2012 na 25 101 korun.

Důležitou součástí národního hospodářství je bezesporu segment stavebnictví, který se podílí 6-7% na celkovém výkonu ekonomiky. V roce 2012 došlo v rámci stavební produkce k poklesu o 7,6%. V tomto roce byl rekordně nejnižší počet zahájených bytů, především v bytových domech, jen 23 900. Tento útlum je reakcí na klesající poptávku po bydlení, která souvisí s přesyceností trhu dokončenými byty (ročně je dokončeno asi 40 000 bytů) a nižším zájmem kupujících o vlastnické bydlení. Vzrostl počet zahájených bytů pro seniory, počet bytů v rodinných domech stagnoval. Vývoj počtu zahájených a dokončených bytů znázorňuje graf č. 2.1.

⁵ SUNEKA, Martin. *Makroekonomie bydlení*. 1. Vyd. Praha, 2002. 32 s. ISBN 80 - 245 - 0337 - 9.

Počet úvěrů na bydlení vzrostl v roce 2011 o 6,1% a v roce 2012 došlo k dalšímu nárůstu o 4,8%. Na tento pozitivní vývoj má vliv především pokles cen nemovitostí na realitním trhu. Růst počtu úvěrů na bydlení způsobily jen poskytnuté hypoteční úvěry (zvýšení o 6,3%). Počet úvěrů na bydlení od stavebních spořitelen již druhým rokem klesá. U překlenovacích úvěrů došlo k poklesu v roce 2011 o 17,3% a v roce 2012 o 6,8%, u standardních úvěrů ze stavebního spoření k poklesu v obou letech o 4,3%.⁶ Podrobněji se problematikou hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření zabývá podkapitola 2.5.1, str. 15 a 16.

Graf č. 2.1 Počet zahájených a dokončených bytů v letech 2005-2012



Zdroj: ČSÚ, Bytová výstavba – časové řady, dostupné z http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/bvz_cr, vlastní zpracování.

2.2 Subjekty na trhu nemovitostí

Mezi hlavní aktéry pohybující se na trhu s nemovitostmi patří **investiční podnikatelé**, zejména stavební podniky, které realizují potřebnou výstavbu, zajišťují finanční prostředky, pozemky, či dodavatele. Hlavním cílem jejich činnosti je zisk. Dále jsou to **jednotliví investoři**, jejichž činnost je zaměřena na výstavbu vlastních domů, či bytů, nikoliv na podnikání.

Jak již bylo řečeno, byty patří mezi velmi specifické a diferencované statky, jejichž nákup či prodej vyžaduje dostatek informací. Obsáhnout všechny potřebné informace může být pro jednotlivce velmi obtížné, či nerealné. Proto vstupují na trh **realitní společnosti**, které

⁶ Český statistický úřad. ČSÚ: Publikace Vývoj ekonomiky v roce 2012 [online]. [6.4.2013]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/publ/1109-12-q4_2012.

klientům za poplatek zprostředkují nabídku či prodej nemovitosti, poskytnou potřebné informace a zajistí právní a finanční služby.

Dalšími důležitými subjekty jsou **peněžní ústavy**, např. banky a stavební spořitelny. Napomáhají financovat bytovou výstavbu a zároveň do nemovitostí ukládají svůj kapitál. Tyto peněžní ústavy jsou podrobněji probrány v podkapitole 2.5.

Mezi další neméně důležité instituce patří **obce, kraje a samotný stát**. Tyto subjekty mohou vstupovat na trh na straně nabídky v roli investorů, ale i na straně poptávky. Jejich hlavním úkolem je však zajistit správné fungování trhu. Ústředním orgánem státní správy ve věcech politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor je **Ministerstvo pro místní rozvoj**, které dále koordinuje činnosti ostatních ministerstev a orgánů státní správy v oblasti bydlení.

V neposlední řadě jsou to **zájmové organizace**, které zastupují a hájí zájmy určitých subjektů, např. Sdružení na ochranu nájemníků (SON) a Občanské sdružení majitelů domů (SOMD).

2.3 Poptávka po bydlení

Poptávat bydlení je velmi zásadní rozhodnutí a většinou se jedná o rozhodnutí celé rodiny, či domácnosti. Rozhodne-li se jedinec či rodina poptávat bydlení, jako první krok si musí ujasnit, zda zamíří na trh s nájemním nebo vlastnickým bydlením (tzv. tenure choice).⁷

Tenure choice ovlivňuje řada faktorů, které dělíme do tří skupin:

1. **demografické a sociální faktory** – v současnosti mají výrazný vliv na charakter poptávky
 - demografické trendy – věk poptávajícího
 - status domácnosti
 - druh zaměstnání či ekonomická činnost poptávajícího
2. **finanční faktory**
 - všeobecná úroveň příjmů a především očekávání týkající se vývoje budoucích příjmů

⁷ V překladu „volba držby“ – právní důvod užívání

- očekávané zhodnocení při pořízení vlastnického bydlení jako investice do budoucnosti
- monetární a inflační vlivy (u hypoték zejména výše úrokových měr a očekávaná výše inflace)

3. aplikovaná politika státu

- monetární, fiskální, sociální, ale především bytová politika státu
- platná legislativa – možnosti ochrany nájemních práv, atd.

Druhým krokem při poptávce bydlení je rozhodnutí „kolik bydlení“ by daná domácnost ráda spotřebovávala s ohledem na její příjmové možnosti. „*Poptávková křivka zachycuje vztah mezi tržní cenou a množstvím příslušného poptávaného zboží (v tomto případě bydlení). Souhrn všech zamýšlených koupí na trhu bytů nazýváme celkovou (agregátní) poptávkou. Celková poptávka je určena množstvím bytů, které si chtějí kupující pořídit, a cenami, za které jsou ochotni tyto byty koupit.*“⁸ V případě poptávky jediného kupujícího se jedná o individuální poptávku. „*Na trhu bytů však předpoklad, že s poklesem ceny bude narůstat množství bytů, které by si chtěl poptávající pořídit, působí značně nereálně.*“⁹ V tomto případě je určena spíše cenou za metr čtvereční obytné plochy.

Poptávku má nízkou cenovou elasticitu a stejně jako nabídka je významně regionálně diferencovaná.

2.4 Nabídka bydlení

Nabídka bydlení je dána především stávajícím bytovým fondem, nová bytová výstavba tvoří pouze 1-3% z nabídky. Pro nabídku je typická v krátkém období minimální cenová elasticita a značná regionální rozdílnost.¹⁰ Stejně jako poptávka i nabídka bydlení je ovlivněna řadou faktorů, asi nejvíce působí:

- prostorová fixace nemovitostí a jejich svázanost s trhem pozemků
- značná diferenciací bydlení
- poměrně dlouhá doba výstavby

⁸ POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. str. 19.

⁹ POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. str. 19.

¹⁰ VALETOVÁ B. Bytové politiky v zemích Evropské unie - Christian Donner - stručný výtah z první části studie [online]. Praha 1998, [16.3.2013]. Dostupné z <http://old.mmr.cz/bytove-politiky-v-zemich-evropske-unie-christian-donner-strucny-vytah-z-prvni-casti-studie>

- zásahy státu.

2.5 Zdroje financování bydlení

Finanční prostředky v oblasti bydlení můžeme rozdělit na zdroje vlastní, rozpočtové a tržní.

- **Vlastní zdroje** – zahrnují finanční prostředky konkrétního jedince či instituce, při zajišťování bydlení. Za vlastní zdroje můžeme považovat veškeré úspory, rezervy nebo příjmy z prodaného majetku. Jedná se o finanční prostředky ve vlastnictví tohoto subjektu a patří mezi nejlevnější zdroje. Vzhledem k tomu, že pořizovací hodnota nemovitostí je vysoká, většinou vlastní prostředky nestačí a je nutná jejich kombinace s dalšími zdroji financování, nejčastěji formou hypotečního financování, které je podrobněji probráno v tržních zdrojích.
- **Rozpočtové zdroje** – jedná se o veškeré finanční prostředky poskytnuté do oblasti bydlení z veřejných rozpočtů nebo státních fondů (tzn. z rozpočtu státního, rozpočtů krajů a obcí, nebo ze Státního fondu rozvoje bydlení, či ostatních fondů). Tyto finanční prostředky označujeme pojmy **dotace a subvence**.¹¹

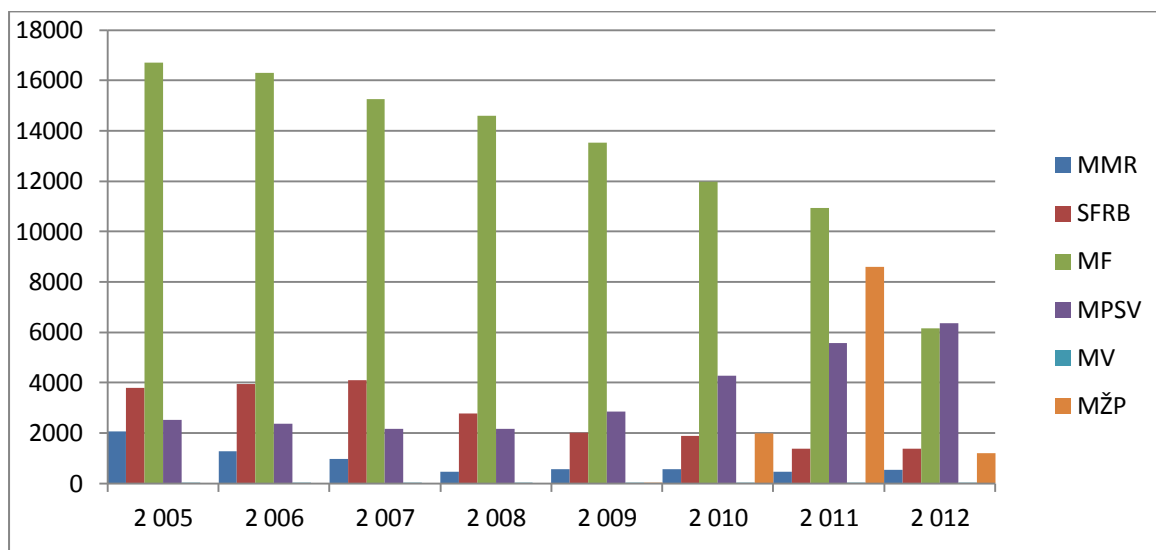
Bydlení podporují kromě Ministerstva pro místní rozvoj prostřednictvím svých programů i Ministerstvo financí (stavební spoření, daňové úlevy), ministerstvo životního prostředí (Zelená úsporám), ministerstvo práce a sociálních věcí (sociální dávky na bydlení, příspěvek na úpravu bytu, příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu), ministerstvo vnitra (zabezpečení integrace azylantů). Výdaje státu na bydlení podle jednotlivých subjektů znázorňuje graf č. 2.2.

- **Tržní zdroje** – jsou finanční prostředky, které získal daný subjekt na trhu prostřednictvím příslušných finančních institucí, většinou se jedná o banky či spořitelny. Tyto instituce fungují jako prostředníci zajišťující proces transferu finančních prostředků mezi účastníky transakce. Finanční instituce přijímají vklady a poskytují úvěry a tím napomáhají přeměně krátkodobých úspor domácností nebo firem do dlouhodobých půjček na bydlení. Finanční prostředníci jsou důležitou součástí systému financování bydlení. Jejich existence zvyšuje možnost pořídit si vlastní bydlení. V evropských zemích rozlišujeme čtyři základní typy finančních

¹¹ VALENTOVÁ B. Bytové politiky v zemích Evropské unie - Christian Donner - stručný výtah z první části studie [online]. Praha 1998, [16.3.2013]. Dostupné z <http://old.mmr.cz/bytove-politiky-v-zemich-evropske-unie-christian-donner-strucny-vytah-z-prvni-casti-studie>

institucí poskytujících úvěry na bydlení: hypoteční banky, komerční banky, spořitelny a stavební spořitelny.

Graf č. 2.2 Výdaje státu na podporu bydlení dle jednotlivých subjektů (mil. Kč)



Zdroj: ČSÚ. Publikace Vybrané údaje obydlí 2011, data z tabulky Výdaje státu na bydlení, str. 21, vlastní zpracování.

Hypoteční banky si zajišťují finanční prostředky potřebné pro poskytnutí úvěrů většinou prostřednictvím emise cenných papírů, tzv. hypotečních zástavních listů. Tyto bývají z velké části emitovány na dobu kratší, než je doba poskytnutých úvěrů. Proto dochází několikrát k přefinancování těchto úvěrů, a tím i ke změně v původní úrokové sazbě. **Komerční banky a spořitelny** shromažďují své zdroje prostřednictvím běžných vkladů, tj. z úspor fyzických a právnických osob.¹²

- Výše uvedené banky poskytují v současnosti druhou nejvíce využívanou formu úvěru na bydlení **hypoteční úvěr**. V roce 2012 bylo poskytnuto celkem 74 745 hypotečních úvěrů, z toho 73 595 pro občany. Od roku 2005 tak došlo celkovému nárůstu hypotečních úvěrů o 22 357. Nejvyššího počtu bylo dosaženo v roce 2007 a to 85 575 hypotečních úvěrů. Vývoj počtu hypotečních úvěrů ukazuje graf č. 2.4.

Poptávka po hypotečních úvěrech je odvozena od poptávky po bydlení. Z toho vyplývá, že poptávka po hypotečních úvěrech je ovlivněna nejen faktory

¹² POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006.

determinujícími poptávku po bytových službách, ale také faktory určujícími nabídku bytových služeb. Dalším determinantem poptávky po hypotečních úvěrech je výše úrokových sazeb, která ovlivňuje výši výsledné splátky hypotečního úvěru. Přístupnost hypotečních úvěrů širšímu okruhu ekonomických subjektů je ovlivněna také dobou splatnosti, podobou splátkového kalendáře, možnostmi předčasného splacení úvěru a dalšími faktory.¹³

Současná výše úrokových sazeb je na rekordně nízké úrovni. V lednu a únoru 2013 byla průměrná výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů 3,21%.¹⁴ Nejvyšší úrovně od roku 2003 dosáhly úrokové sazby v lednu 2009, kdy byla jejich průměrná hodnota 5,74%. V této době bylo poskytnuto nejmenší množství hypotečních úvěrů, a to 44 251 v celkovém objemu pouze 73,9 mld. Kč. Naproti tomu např. v roce 2007 byl objem poskytnutých hypotečních úvěrů 142,3 mld. Kč při průměrné úrokové sazbě 4,35%.¹⁵ Podrobný vývoj průměrných úrokových sazeb, počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a jejich objemu znázorňuje tabulka č. 2.1.

Tabulka č. 2.1 Vývoj počtu, objemu a úrokových sazeb u hypotečních úvěrů

Rok	2008	2009	2010	2011	2012
Průměrná úroková sazba v daném roce	5,61%	5,61%	4,90%	4,04%	3,52%
Objem poskytnutých hypotečních úvěrů (v mld. Kč)	120,1	73,9	84,8	119,1	121,6
Počet hypotečních úvěrů (ks)	67 530	44 251	50 775	71 088	73 595

Zdroj: ČSÚ. Data z publikace Vybrané údaje o bydlení v roce 2011 a data z databáze Hypoindex.cz, dostupných z <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>, vlastní výpočty a vlastní zpracování.

¹³ SUNEKA, P, *Makroekonomie bydlení*, 1. vyd. Praha, 2002, 31 s. ISBN 80 - 245 - 0337 - 9. str. 27.

¹⁴ Průměrná úroková sazba je vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.

¹⁵ Hypoindex vývoj. (online), dostupné z <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>, cit. 8.4.2013.

Další tabulka č. 2.2 zachycuje vývoj státní podpory poskytované k hypotečním úvěrům v letech 2008 - 2012.

Tabulka č. 2.2 Vývoj státní podpory k hypotečním úvěrům

Rok	Počet bytů pořízených s přiznanou státní podporou	Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům (v mil.Kč)
2008	279	24
2009	1 258	9,5
2010	1 561	18,1
2011	781	23,4
2012	281	19,9

Zdroj: MMR, Hypoteční úvěry s přiznanou státní podporou, dostupné z <https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financi-podpor> , vlastní zpracování.

Stavební spořitelny získávají finanční prostředky od jednotlivých klientů, neboli „drobných střadatelů“. Motivací pro účastníky spoření jsou: vysoká míra jistoty, možnost kumulace a zhodnocení kapitálu, existence státní podpory a možnost využít v budoucnu půjčku na bytové potřeby. V roce 2011 bylo ve fázi spoření 4,5 milionů smluv. Vedlejším zdrojem financování úvěrů mohou být krátkodobé prostředky, získané na mezibankovním trhu.

- **Úvěr ze stavebního spoření nebo tzv. překlenovací úvěr ze stavebního spoření** je v dnešní době druhým nejčastějším způsobem financování bydlení.

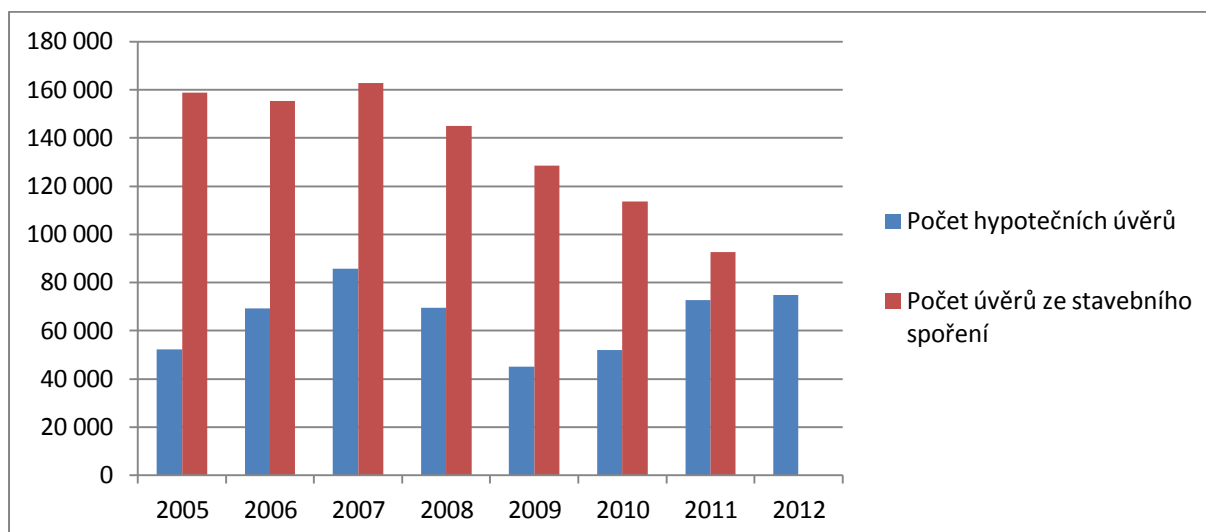
¹⁶ Tato skupina úvěrů na bydlení byla v minulosti nejfrekventovanější. Díky vládním úsporám na straně výdajů, došlo i v oblasti stavebního spoření k výrazným škrtům a díky tomu ke snížení zájmu o tento způsob financování bydlení. V roce 2004 činily výdaje na státní podporu stavebního spoření 1,93% z celkových výdajů státního rozpočtu a v roce 2011 to bylo jen 0,91%.

Důvodem poklesu zájmu byla také ekonomická situace státu, nejistota klientů stavebních spořitelen z důvodů častých změn, ale rovněž přísnější podmínky pro poskytování spotřebitelských úvěrů, mezi které z pohledu zákona patří i úvěry na bydlení nezajištěné zástavním právem na nemovitost a v neposlední řadě silná konkurence hypotečních úvěrů. Úvěr ze stavebního spoření často

¹⁶ Je využíván v případech, pokud nejsou splněny všechny podmínky pro udělení úvěru ze stavebního spoření.

využívají občané, kteří si chtějí pořídit družstevní byt, či opravit nájemní byt. Pro ně je toto jediná možnost, vzhledem k tomu, že tyto byty nelze poskytnout bance jako záruku.¹⁷

Graf č. 2.3 Počet hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření v letech 2005-2012



Zdroj: MMR. Hypoteční úvěry 2002-2012, dostupné z [https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-\(2002-2008\)](https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-(2002-2008)), vlastní zpracování.

2.6 Fungování trhu nemovitostí

Na trhu s nemovitostmi stejně jako na ostatních trzích dochází k neustálému střetu nabídky a poptávky, resp. kupujících a prodávajících, jejich představ a požadavků. Tyto představy týkající se zejména velikosti a ceny realizované produkce jsou často velmi odlišné. Stav rovnováhy, tedy stav, kdy se nabídka rovná poptávce, je proto na trhu s bydlením velmi ojedinělým jevem. V reálném životě dochází spíše k převisu na straně poptávky nebo nabídky. V případě převisu nabídky je řešením utlumení stávající nové výstavby. Mnohem častější je však převis na straně poptávky, který může mít několik příčin:

- **rostoucí kupní síla odběratelů**, kteří požadují vyšší standard bydlení, nebo pozitivní trend v rámci populačního vývoje
- **snížená kupní síla odběratelů**, v důsledku nepříznivého vývoje ekonomiky, kteří požadují spíše levné nájemní a sociální bydlení

¹⁷ Asociace českých spořitel: Výroční zpráva – Stavební spoření v roce 2011 [online]. [8.4.2013]. Dostupné z: <http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocní-zpravy-acss/vyrocní-zprava-2011/soubory/Stavebni%20spoření%20v%20roce%202011-100.pdf>

- **nedostatečná nabídka.**

V prvním a částečně i třetím případě je možné řešit převis poptávky zvýšením nabídky. Pokud však dochází ke zvýšené poptávce po sociálním a nájemním bydlení, je nutné nejdříve odstranit příčiny této situace.

2.6.1 Selhání trhu

Tzv. „selhání tržních sil“ je častým jevem vyskytujícím se ve všech vyspělých ekonomikách a všech oblastech trhu. V případě trhu s nemovitostmi je jedním z argumentů pro státní zásahy do systému bydlení. Na selhání trhu s nemovitostmi je možné nahlížet z několika různých hledisek, např. historického, ekonomického nebo sociálního.

- **Historické hledisko** - 19. století, v době průmyslové recese a poklesu mezd, byla řada nájemníků nucena vzít si podnájemníky, aby byla vůbec schopna pokrýt náklady na bydlení a údržbu. Na trhu tak vznikalo přeplněné a nekvalitní bydlení, které stát považoval za nepřijatelné, a proto byly zavedeny minimální standardy bydlení, jak pro stávající bytový fond, tak pro novou výstavbu.
- **Hledisko sociální politiky** - dle teoretiků z oblasti sociální politiky trh není schopen „vhodným způsobem uspokojit potřeby bydlení nízkopříjmových či jinak znevýhodněných domácností.“¹⁸ Naopak dle zastánců trhu, může trhu tyto potřeby uspokojit prostřednictvím tzv. filtrování, kdy „po uplynutí určité doby hodnota bytové jednotky klesá a tím se stává pro většinu domácností více či méně cenově dostupná.“^{19 20} Účinnost procesu filtrování závisí na tom, jak rychle poklesne hodnota vzhledem k poklesu kvality.
- **Ekonomické hledisko** - z hlediska ekonomického rozlišujeme čtyři základní typy tržního selhání:

Nedokonalá konkurence – mezi činitele potlačující konkurenci na trhu s nemovitostmi řadíme např. profesní komory, odborové svazy, organizace zaměstnavatelů, velké a nadnárodní společnosti, odbory územního plánování, atd. Jako možná bariéra vstupu do odvětví působí i fakt, že bytová výstavba vyžaduje vysoké investice a odborně a technicky vzdělanou pracovní sílu.

¹⁸ POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. str. 24

¹⁹ Toto se týká pouze určitého typu, nelze generalizovat

²⁰ POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. str. 25

Omezenost konkurence je rovněž dána již dříve zmiňovanou fixací nemovitostí v prostoru. Právě z výše uvedených důvodů je dle ekonomů trh nemovitostí nedokonale konkurenční, tzn., že bez zásahů a regulací není tento trh schopen spolehlivě uspokojit potřeby spotřebitelů.

Externality – o externalitách hovoříme, jestliže činnost jednoho subjektu ovlivňuje činnost jiného subjektu. Pokud způsobuje tato činnost druhému subjektu nezamýšlené náklady, hovoříme o negativní externalitě, např. pokud se vlastník dostatečně nestará o dům, může tím snížit atraktivitu ostatních nemovitostí. V případě, že přináší prospěch, jde o externalitu pozitivní, např. renovace bytového fondu.

Existence veřejných statků – mezi znaky veřejných statků patří nedělitelnost, nevylučitelnost ze spotřeby a nulové mezní náklady na dodatečnou jednotku spotřeby. Byt tedy svým charakterem nespadá mezi veřejné statky. Jako veřejný statek můžeme označit např. veřejnou zeleň a veřejná prostranství, tyto statky jsou financovány z veřejných prostředků.

Nedokonalé informace – trh nemovitostí a produkty na tomto trhu jsou natolik komplikovaným systémem, že pro mnohé subjekty jak na straně kupujících, tak prodávajících je téměř nemožné pojmout všechny informace, což přispívá ke snižování konkurence. Právě nedostatek informací a nutnost komplexních znalostí je důvodem pro existenci realitních společností, jejichž činnost je zaměřena na shromažďování potřebných informací a jejich následnou distribuci za poplatek.

Neúplné trhy – o tomto selhání mluvíme, v případě, že trh neplní svou úlohu nejen v nabídce veřejných, ale i ostatních statků, za které jsou spotřebitelé ochotni zaplatit více, než jsou náklady na jejich výrobu.

Vzhledem k výše uvedeným selháním, lze říci, že pro zajištění určitého minimálního standardu bydlení jsou určité státní intervence a regulace nutné.

2.7 Bytová politika

Trh s nemovitostmi je stejně jako jiné trhy deformován existencí tržních selhání. Z důvodu jejich eliminace vstupuje na trh stát prostřednictvím bytové politiky. **Bytová politika je součástí veřejné politiky**, k níž dále patří mj. hospodářská politika, sociální politika, politika životního prostředí, politika územního rozvoje, populační politika, migrační politika, politika

lidských práv a svobod, rodinná politika, regionální politika. Obecně je bytová politika definována jako „koncepční a praktická činnost, v rámci níž příslušný územně správní orgán využívá legislativní a ekonomické nástroje k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení“²¹

Dne 13. července 2011 byla schválena vládou nová **Koncepce bydlení České republiky do roku 2020**. Jedním z nejdůležitějších nástrojů státní bytové politiky je Státní fond rozvoje bydlení. K tomu aby byla nová koncepce bydlení úspěšná je nutné „*maximální zapojení vlastních aktiv SFRB v rámci revolvingového hospodaření i záměr využívat další mimorozpočtové finanční zdroje, především finanční prostředky z evropských fondů a s tím související metody finančního inženýrství, využití části výnosů z prodeje emisních povolenek, popř. zapojení soukromých finančních zdrojů.*“²²

Koncepce zohledňuje i prognózy demografického vývoje, kdy se bude v rámci stárnoucí populace zvyšovat počet osamělých seniorů, kteří už nyní vydávají na bydlení velkou část svých příjmů. Dosud využívaný systém, který preferoval vlastnické bydlení formou dotací, není možné do budoucna udržet. Z těchto důvodů počítá nová koncepce se zrušením většiny dotačních programů a jejich nahrazení úvěrovými a garančními, tedy návratnými nástroji.

V rámci koncepce byly navrženy nové směry v oblasti bydlení:

- vyváženost v podpoře vlastnického a nájemního bydlení a podpora obyvatel ohrožených sociálním vyloučením
- zvýšit nabídku bytů pro zdravotně handicapované
- snížit energetickou náročnost bydlení
- státní pomoc při zajištění bydlení pro oběti živelných pohrom
- efektivnější využívání fondů EU v letech 2014-2020
- využít příjmy z prodeje emisních povolenek v oblasti bydlení
- snížit investiční dluh

²¹ MMR. Analytická studie zaměřená na rozdělení kompetencí v oblasti bytové politiky mezi centrální úroveň veřejné správy, kraji a obcemi, 2001. [online]. [20.3.2013]. Dostupné z:

²² MMR. Publikace Vybrané údaje o bydlení 2011 [online]. [20.3.2013]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/Vybrane-udaje-o-bydleni/Vybrane-udaje-o-bydleni-2011>

- zlepšit kvalitu okolního prostředí v rezidenčních oblastech.²³

2.7.1 Cíle bytové politiky

Hlavním principem a cílem bytové politiky státu je zejména vytvoření odpovídajícího právního, institucionálního a fiskálního prostředí, pro zabezpečení činnosti všech subjektů na trhu s byty. Aktuální cíle bytové politiky České republiky z hlediska aktérů jsou:

- zajistit efektivní fungování trhu s byty
- zlepšit finanční dostupnost bydlení pro domácnosti
- zvýšit nabídku a kvalitu bydlení
- průběžný monitoring trhu s byty a monitoring z hlediska účinnosti a efektivity vybraných nástrojů
- zajistit aplikaci pravidel proti diskriminaci společného trhu Evropské unie taktéž podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.

Plnění cílů bytové politiky je dosahováno prostřednictvím platné legislativy. Klíčovým právním předpisem je občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů, apod. Dále podporovat oblast bydlení, hlavně prostřednictvím programů financovaných ze státního rozpočtu nebo z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení.²⁴

2.7.2 Nástroje bytové politiky

K ovlivnění trhu s nemovitostmi může stát využít makroekonomická opatření, ovlivňující ekonomiku jako celek, nebo intervence zasahující pouze do oblasti bydlení. Mezi základní nástroje řadíme:

- **regulace** – především výše nájemného (tzv. zmrazení výše nájemného) nebo omezení zisku pronajímatele
- **podpora výzkumu a poskytování informací**, resp. šíření informací

²³MMR. Publikace Vybrané údaje o bydlení 2011 [online]. [20.3.2013]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/Vybrane-udaje-o-bydleni/Vybrane-udaje-o-bydleni-2011>

²⁴ MMR. Bytová politika [online]. [12.3.2013]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

- **posilování konkurence** – obce aktivně vstupují na trh s nemovitostmi a přispívají ke snižování cen bydlení
- **subvencování** – neboli, podpora bydlení z veřejných prostředků, je nejznámější a nejúčinnější formou státní intervence. Může být zacílena na stranu nabídky nebo poptávky. Jak již bylo řečeno, oblast bydlení je podporována v rámci několika ministerstev. Nejvyšší finanční podporu bytovému sektoru poskytuje **Ministerstvo financí** a to formou:
 - **podpory stavebního spoření**, jedná se o přímou nevratnou dotací připisovanou na účet klienta stavební spořitelny ve výši stanovené zákonem. Hlavním úkolem státní podpory systému stavebního spoření je posílení motivace spořit. Podpora stavebního spoření je bezesporu nejvýznamnějším nástrojem.
 - **snížení DPH** u nové bytové výstavby v kategorii sociálního bydlení vymezeného pouze maximální velikostí podlahové plochy,
 - **snížení DPH** pro opravy stávajícího bydlení,
 - **osvobození od platby daně z příjmu v případě prodeje** nemovitosti při splnění zákonných podmínek,
 - možnost **odečtu souvisejících investic a možnost odečtu zaplacených úroků** z úvěru na pořízení bydlení.²⁵

Základem každé bytové politiky je způsob distribuce a redistribuce bytů. Rozlišujeme dva systémy:

- prostřednictvím státních (nebo veřejných) institucí a při splnění určitých kritérií je uskutečňován **administrativně přidělový systém**, dle zásady „každému podle jeho potřeb“. Je využíván hlavně v centrálně řízených ekonomikách, v minulosti i v České republice. Na základě statistiky souhrnu bytů a domácností byla dána určitá potřeba bydlení a podle ní se pak vypočítalo, kolik bytů je třeba. Hlavním problémem tohoto systému je, že nerespektuje skutečnou potřebu bytů ani ceny.
- **rozdělování prostřednictvím trhu**, kdy rozhodujícím kritériem je cena, tedy tržní cena, vznikající v důsledku působení nabídky a poptávky.

²⁵ MMR. Publikace Koncepce bydlení do roku 2020 [online]. [20.3.2013]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>

Konkrétně realizovaná bytová politika je pak kompromisem mezi těmito dvěma systémy.

2.8 Rozdělení trhu s byty

Na trhu s byty existuje velký výběr bydlení. Jednotlivá bydlení se však od sebe liší nejen typem nemovitosti, ale také místem, kde se nachází, dále vybaveností, kvalitou, cenou, atd. Trhu s byty můžeme dělit např. na trh se staršími byty, trh s novými byty, atd. Údaje o trhu s nově zahájenými a dokončenými byty se nachází v podkapitole 2.8 Struktura bytového fondu. Další text se zaměřuje na rozdělení trhu s byty z hlediska právního důvodu užívání.

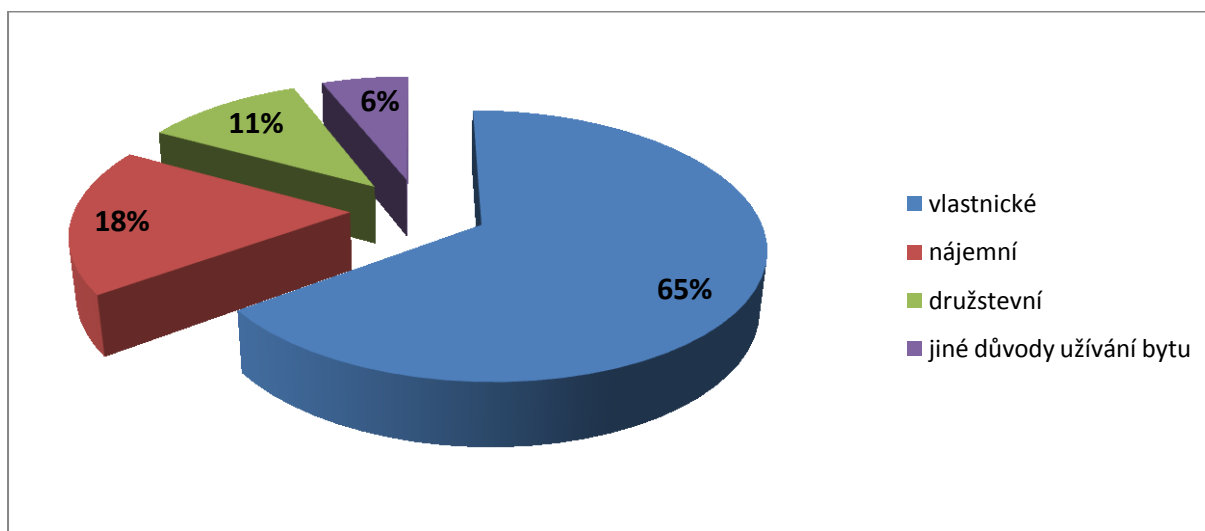
2.8.1 Dělení dle právního důvodu užívání

V rámci bytové politiky, bývají vymezeny základní druhy bydlení, které se odvíjí od právního důvodu užívání domu či bytu, tedy mírou výkonu vlastnického práva k dané nemovitosti.²⁶

V rámci České republiky rozlišujeme bydlení dle výkonu vlastnického práva na:

- vlastnické
- nájemní
- družstevní
- jiné důvody užívání bytu.

Graf č. 2.4 Sektory bydlení dle výkonu vlastnického práva v roce 2011



Zdroj: MMR. Data z publikace Vybrané údaje o bydlení 2011, vlastní zpracování.

²⁶ VALENTOVÁ B. Bytové politiky v zemích Evropské unie - Christian Donner - stručný výtah z první části studie [online]. Praha 1998, [16.3.2013]. Dostupné z <http://old.mmr.cz/bytove-politiky-v-zemich-evropske-unie-christian-donner-strucny-vytah-z-prvni-casti-studie>

2.8.2 Vlastnické bydlení

Dle posledního Sčítání lidu, bytů a domů (dále jen SLDB) v roce 2011 tvoří sektor vlastnického bydlení téměř 65% bytového fondu. Oproti údajům SLDB z roku 2001 došlo k nárůstu o 18%. Jedná se o nejvíce zastoupený sektor bydlení, který zahrnuje rodinné domy na venkově i ve městech a také byty ve vlastnictví fyzických osob. Vlastnické bydlení je podporováno ze strany státu. Na jeho nárůstu se podílí jak nová bytová výstavba, ale také převody družstevních bytů do osobního vlastnictví a privatizace obecních bytových fondů. K pořízení vlastnického bydlení, je vzhledem k jeho finanční náročnosti, nutné využít hypotečního úvěru či úvěru ze stavebního spoření, proto tento typ bydlení volí spíše domácnosti se středními či vyššími příjmy.

- **Vlastnictví domů** – nejen v České republice je bydlení ve vlastním domě převažující formou bydlení.²⁷ Z hlediska regionálního nejméně domácností bydlí ve vlastním domě v Praze, naopak nejvíce ve Středočeském kraji.²⁸ Bydlení v rodinném domě má jak své pozitivní, tak i negativní stránky. Mezi pozitiva můžeme jistě řadit svobodu rozhodování ohledně vybavenosti, zázemí, okolí domu, atd. Mezi negativa vyšší náklady na údržbu, opravy, ale také vytápění, zejména v dnešní době, kdy neustále rostou ceny energií. Financovat koupi vlastního domu je možné prostřednictvím hypotečního úvěru, či úvěru ze stavebního spoření.
- **Vlastnictví bytů** – vlastnit byt bylo právně umožněno v roce 1966, přijetím zákona č. 52/1966 Sb., O osobním vlastnictví k bytům, který byl již několikrát novelizován. Tímto zákonem byl zaveden do našeho právního řádu institut osobního vlastnictví bytů. V současnosti se rychle prosazuje nová forma spoluvlastnictví domů, která „opravňuje spoluvlastníka bytového domu k výlučnému užívání bytu a jeho vlastnictví.²⁹ Mimo toho je tedy vlastník bytu spoluvlastníkem společných prostor budovy a pozemku, na kterém budova leží. Spoluvlastnické právo je v tomto případě omezené, protože spoluvlastník nesmí upravovat nosné části konstrukce budovy a pro jiné úpravy musí získat souhlas ostatních spoluvlastníků.“³⁰ Stejně tak musí být ostatními spoluvlastníky schváleny úkony ohledně údržby a případné modernizace bytového

²⁷ POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006.

²⁸ MMR. Publikace Vybrané údaje o bydlení 2011 [online]. [20.3.2013]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/Vybrane-udaje-o-bydleni/Vybrane-udaje-o-bydleni-2011>

²⁹ Toto se týká jen bytových domů s více než třemi bytovými jednotkami.

³⁰ POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. str. 90

domu. Úpravy vnitřního vybavení jednotlivých bytů je na rozhodnutí jejich vlastníků. Při pořízení spoluvlastnického bydlení je možné stejně jako u pořízení rodinného domu využít hypotečního úvěru, či úvěru ze stavebního spoření.

2.8.3 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení má v České republice dlouholetou tradici. I v současné době tvoří nájemní bydlení významnou část bytového fondu.³¹ Dle výsledků SLDB z roku 2011 bydlí v nájemním bydlení asi 18% domácností, i když došlo oproti roku 2001 k poklesu o 11%, přesto je nájemní bydlení druhou nejvyužívanější formou bydlení. V hlavním městě bydlí v nájemních bytech přes 35% všech domácností.³² Tyto údaje zahrnují nájemní bydlení v bytech soukromých vlastníků i bydlení v nájemních bytech ve vlastnictví obcí. Z hlediska nákladů na bydlení se jedná o nejdražší formu bydlení.

2.8.4 Družstevní bydlení

Družstva jsou „dobrovolné organizace, otevřené pro všechny osoby, které mohou využívat jejich služeb a jsou ochotny plnit členské povinnosti v mezích, které jsou definovány stanovami družstev.“ O správu se starají členové bytového družstva, ta zahrnuje plánování, řízení a kontrolu. Jednotlivé svazy českých a moravských bytových družstev zastupuje a hájí jejich zájmy Družstevní asociace České republiky.³³ Družstevní bydlení se svým charakterem blíží bydlení vlastnickému. Dle údajů ze SLDB z roku 2011 využívalo bydlení v družstevních bytech asi 11% domácností, což je asi o 3% méně než v roce 2001. Jedním z hlavních důvodů tohoto poklesu je privatizace bytového fondu.³⁴

2.9 Struktura bytového fondu ČR

Oproti roku 2001 se zvýšil o 1,7% počet trvale obydlených bytů na celkový počet 3 894 210 trvale obydlených bytů a při počtu obyvatel 10 562 214 v březnu 2012. Počet trvale neobydlených domů se oproti roku 2001 zvýšil o 9,5%. V roce 2001 bylo trvale neobydlených

³¹ POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006.

³² MMR. Publikace Vybrané údaje o bydlení 2011 [online]. [20.3.2013]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analzyz/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/Vybrane-udaje-o-bydleni/Vybrane-udaje-o-bydleni-2011>

³³ POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. str. 153

³⁴ MMR. Publikace Vybrané údaje o bydlení 2011 [online]. [20.3.2013]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analzyz/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/Vybrane-udaje-o-bydleni/Vybrane-udaje-o-bydleni-2011>

domů 356 116 a v roce 2011 byl jejich počet 376 847. Stejně tak vzrostl i počet trvale neobydlených bytových domů na 3870. K výrazným změnám došlo při porovnání výsledků sčítání lidu v roce 2001 a 2011 ve struktuře bytového fondu z hlediska právního důvodu užívání. Přesné údaje uvádím v tabulce č. 2.1.

Tabulka č. 2.3 Struktura bytového fondu ČR z hlediska právního důvodu užívání

Datum sčítání	Obydlené byty celkem	z toho právní důvod užívání			
		ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	nájemní	družstevní
1.3.2001	3 827 678	1 371 684	421 654	1 092 950	548 812
26.3.2011	3 894 210	1 453 228	1 057 452	686 661	432 291
Přírůstek (úbytek) mezi sčítáními 2001-2011					
absolutně	66 532	81 544	635 798	-407 289	-116 521
index (v %)	101,7	105,9	250,8	62,7	78,8

Zdroj: MMR. Data z publikace Vybrané údaje o bydlení 2011, vlastní zpracování.

Z hlediska stáří je bytový fond České republiky poměrně zastaralý, největší počet bytů byl vystavěn v 70. a 80. letech minulého století, což vytváří potenciál pro stavbu nových bytů.

V roce 2011 bylo 17 386 dokončených bytů z celkových 28 628 v rodinných domech, 6 554 v bytových domech, 2 827 v nástavbách a přístavbách a pouze 170 dokončených bytů v penzionech a domovech pro seniory. Domů s pečovatelskou službou bylo v roce 2011 zahájeno 541, což je oproti roku 2010 nárůst o 30,7%. I v roce 2012 rostl počet zahájených bytů pro seniory na 741, počet bytů v rodinných domech stagnoval. V roce 2011 bylo dokončeno v přepočtu na 1000 obyvatel 2,72 bytu.

V roce 2010 byla průměrná velikost obytné plochy u nových bytů v rodinných domech 95,2 m², co do velikosti převažovaly byty se čtyřmi a pěti a více pokoji. V bytových domech byla průměrná obytná plocha jednoho bytu 55 m², velikostně převažovaly byty se dvěma a třemi pokoji. U nově dokončených rodinných i bytových domů převažuje z hlediska nosné konstrukce cihla. V roce 2011 bylo zahájeno 27 535 bytů, z toho je 62% v rodinných domech. Průměrná obytná plocha 1 dokončeného bytu v roce 2011 byla 78,2 m², z toho 94,1 m² v rodinných domech a 55 m² v bytových domech. V roce 2012 došlo opět k poklesu, nově

zahájeno bylo 23 853 bytů a dokončeno 29 477 bytů. Vývoj počtu nově zahájených a dokončených bytů od roku 2005 do roku 2012 zachycuje graf č. 2.1 na straně 11.

2.10 Ceny bydlení a náklady na bydlení

Ceny bydlení významně ovlivňují úhrnnou celkovou hladinu. Zvýšení indexu spotřebitelských cen (tzv. inflace) je již druhým rokem způsobena hlavně růstem cen potravin a nákladů na bydlení, především energií. V roce 2012 se spotřebitelská inflace se zvýšila o 3,3%. Vývoj míry inflace a výdajů domácností ukazuje tabulka č. 2.4.

Tabulka č. 2.4 Údaje k životní úrovni obyvatel ČR

Rok	Čisté peněžní příjmy domácností - průměr na 1 člena za rok (v tis. Kč)	Čistá peněžní vydání domácností - průměr na 1 člena za rok (v tis. Kč)	Spotřební vydání domácností celkem (v tis. Kč)	Spotřební vydání domácností na bydlení, vodu, energie, paliva (v %)	Míra inflace (v %)	Spotřebitelské cenové indexy (2005=100) domácností celkem	Spotřebitelské cenové indexy (2005=100) důchodců
2008	137,497 Kč	123,955 Kč	112,256 Kč	19,9	6,3	112,1	116,2
2009	142,402 Kč	128,622 Kč	115,309 Kč	21,4	1,0	113,3	118,0
2010	145,437 Kč	130,019 Kč	116,244 Kč	21,7	1,5	114,9	120,5
2011	145,081 Kč	132,215 Kč	117,882 Kč	22,4	1,9	117,1	124,1

Zdroj: ČSÚ. Souhrnná data o České republice, dostupné z <http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/p/1409-12> vlastní zpracování.

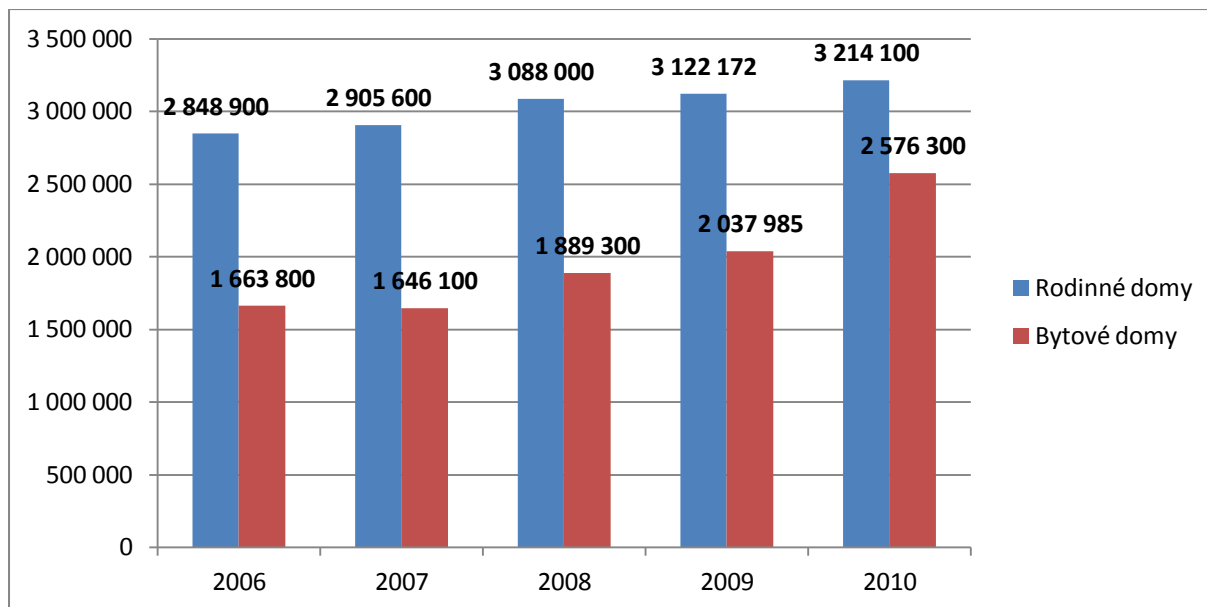
Od roku 2005 do konce roku 2011 vzrostla hladina cen bydlení o 37,8%. I v delším časovém horizontu jsou hlavními tahouny rostoucí ceny elektřiny, plynu, vodného a stočného, pevných paliv a tepla, ale také deregulace nájemného.

Vývoj cen nemovitostí, tzn. vzestup či pokles cen, resp. míra poklesu, závisí na druhu nemovitostí a je výrazně odlišný v jednotlivých lokalitách.³⁵ Od přelomu roku 2007 a 2008 ceny nemovitostí neustále padaly. Dle statistik ČSÚ, jejichž zdrojem jsou údaje z přiznání k dani z nemovitostí, se dostal koncem roku 2010 pokles **prodejních cen bytů** až na úroveň cca 2. čtvrtletí 2007, a to na hladinu o 37,2 % vyšší než byly ceny v roce 2005. Dle indexu cen

³⁵ MMR. Publikace Vybrané údaje o bydlení 2011 [online]. [20.3.2013]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/Vybrane-udaje-o-bydleni/Vybrane-udaje-o-bydleni-2011>

nemovitostí,³⁶ který vychází z reálných, přesných (a aktuálních) cen, které má k dispozici Hypoteční banka, jakožto přední český poskytovatel úvěrů na bydlení, došlo u indexu cen bytů v prvních třech čtvrtletích roku 2010 k mírnému nárůstu, poté až do začátku roku 2012 tento index neustále klesal. Nejvíce klesaly ceny starších panelových bytů, které byly dříve silně nadhodnocené.

Graf č. 2.5 Vývoj průměrné pořizovací hodnoty dokončeného bytu v rodinných a bytových domech



Zdroj: ČSÚ. Data z publikace Vybrané údaje o bydlení, vlastní zpracování.

V rámci krajských měst byly jedinou výjimkou Olomouc a České Budějovice, kde ceny bytů vzrostly asi o 1,5%. Naopak např. ve Zlíně došlo k poklesu o 4,6% a v Ostravě o 10,5%. Ceny byly srovnávány u standardního bytu 3+1, o rozloze asi 68 m², po částečné rekonstrukci, v běžné poloze města (ne okrajové části).³⁷

U **cen rodinných domů** není tento vývoj tak razantní. Ceny dosáhly vrcholu ve 4. čtvrtletí roku 2008, kdy byla jejich hodnota vyšší proti roku 2005 v průměru o 33,2 %, přičemž ve 4. čtvrtletí 2010 klesly tyto ceny na hladinu o 26,8 % vyšší proti roku 2005. Od té doby prodejní ceny rodinných domů s menšími výkyvy rostou. **Prodejní ceny bytových domů** spíše stagnují.

³⁶ Na přípravě indexu spolupracuje server Peníze.cz a Hypoteční banka s uznávaným odborníkem z Akademie věd ČR Martinem Luxem.

³⁷ Peníze.cz. Článek Ceny bytů 2013: obrat a cestu vzhůru nečekejte [online]. [12.4.2013]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/nemovitosti/247573-ceny-bytu-2013-obrat-a-cestu-vzhuru-necekejte>

Naopak **prodejní ceny stavebních pozemků** rostou téměř nepřetržitě. Koncem roku 2010 byly v průměru na hladině o 50 % vyšší než v roce 2005 a nadále dochází k jejich mírnému růstu. Hlavními tahouny průměrného růstu cen byly ceny v kraji Jihomoravském, v delším časovém horizontu ceny některých pražských oblastí, ceny pozemků ze Středočeského kraje, Olomouckého i Moravskoslezského kraje. Opačný trend byl zaznamenán v Jihočeském kraji, kde ceny pozemků klesaly, nebo rostly jen mírně.

Z hlediska **finanční dostupnosti bydlení**, se proti roku 2000 mírně zhoršila dostupnost staršího bydlení, po roce 2010 došlo k opětovnému zlepšení, např. standardní starší byt o průměrné rozloze 61 m² bylo možné v roce 2010 pořídit s kupní cenou tohoto roku za 52 průměrných měsíčních platů, nový byt se stejnou rozlohou za 91.

Výdaje na bydlení představují po výdajích na potraviny druhou největší položku spotřeby domácností. Výše podílu se odvíjí od příjmů domácností, typu a místa bydlení. Podle šetření ČSÚ z roku 2012 jsou tyto podíly nejvyšší pro domácnosti jednotlivců, zejména jednotlivců starších 65 let. Dále je výše podílu ovlivněna právním důvodem užívání bytu. Jako nejnáročnější bylo hodnoceno nájemní bydlení, kde výše tohoto podílu dosáhla v 4. čtvrtletí 2012 hodnoty 30,2% z čistých příjmů domácností a bydlení důchodců, kde byla výše podílu podle statistiky rodinných účtů v roce 2012 až 29,6 %. ³⁸

Rozhodující je také velikost obce či města. Spotřební výdaje na bydlení podle rodinných účtů v průměru představovaly ve 4. čtvrtletí roku 2011 částku 5 030 Kč měsíčně na domácnost. ³⁹

³⁸ ČSÚ. Příjmy, výdaje a životní podmínky domácností [online]. [19.4.2013]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/p/3005-12>

³⁹ MMR. Publikace Vybrané údaje o bydlení 2011 [online]. [20.3.2013]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/Vybrane-udaje-o-bydleni/Vybrane-udaje-o-bydleni-2011>

3 Analýza tržních cen bytů ve vybraných obcích

Pojmem tržní cena se dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, již bylo dosaženo prodejem stejného, nebo podobného majetku, či poskytnutím stejné nebo podobné služby.

Tržní cena se obvykle zjišťuje porovnáním s uskutečněnými prodeji a koupěmi podobných nemovitostí v určitém místě a čase na základě dostupných informací. Aktuální tržní cena se vytvoří až při konkrétním obchodu a je výsledkem vyjednávání mezi kupujícím a prodávajícím. Úroveň tržních cen je vlastně odrazem zprůměrovaných cen dosažených při jednotlivých prodejkách či koupích nemovitostí srovnatelného druhu, vlastností, stáří, atd.⁴⁰

3.1 Popis Zlínského kraje a vybraných obcí

Zlínský kraj vznikl sloučením okresů Zlín, Kroměříž, Uherské Hradiště a Vsetín. Nachází se na východě republiky a se svou rozlohou 3964 km² je čtvrtým nejmenším krajem. Spolu s Olomouckým krajem tvoří region soudržnosti Střední Morava. Ekonomika Zlínského kraje je založena především na zhodnocování vstupních surovin a polotovarů. V tvorbě hrubého domácího produktu se Zlínský kraj řadí na 8. místo mezi kraje v ČR. V roce 2011 dosáhla průměrná hodnota HDP na 1 obyvatele kraje 309 386 Kč.⁴¹ V současnosti žije na území Zlínského kraje 587 693 obyvatel se zvyšujícím se podílem obyvatel v poproduktivním věku, tj. 65 let a více. Průměrný věk obyvatel Zlínského kraje v roce 2010 byl 41,2 let. Průměrná hrubá mzda činní 22 173 Kč a míra registrované nezaměstnanosti je 10,42%. Dle údajů ze SLDB z roku 2011 bylo ve Zlínském kraji celkem 208 861 obydlených bytů. Tento počet se od roku 1961 neustále zvyšuje. V posledním desetiletí se počet bytů zvýšil pouze o 2%. Podle právního důvodu užívání bytu bylo 100 289 bytů ve vlastním domě, 57 210 bytů v osobním vlastnictví, 19 093 bytů nájemních a 16 915 družstevních bytů.

Zlín je statutární město na východě Moravy. Leží v údolí řeky Dřevnice na rozhraní Hostýnských a Vizovických vrchů. Je centrem Zlínského kraje a sídlem Zlínského kraje, ale zejména významným průmyslovým, obchodním a kulturním centrem východní Moravy. Ve

⁴⁰ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 6. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004, str. 524

⁴¹ ČSÚ. Publikace Statistická ročenka Zlínského kraje [online]. [19.4.2013]. Dostupné z: http://www.zlin.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/krajpubl/721011-12-r_2012-xz

městě je soustředěno velké množství středních škol a univerzita. Nacházejí se zde tři nemocnice. Město leží poblíž rychlostní komunikace R49.⁴²

Kroměříž často nazývána „Hanáckými Aténami“, je město plné historických památek zapsaných do seznamu světového dědictví UNESCO. V malé míře se zde nachází potravinářský a elektrotechnický průmysl. Město je spíše zaměřeno na cestovní ruch. V posledních letech došlo k prudkému nárůstu živnostenského podnikání. Nachází se zde veškerá občanská vybavenost. Město leží přímo u dálnice D1 a nedaleko rychlostní komunikace R55.⁴³

Uherské Hradiště je odedávna přirozeným středem Slovácka. Město leží 23 km jihozápadně od Zlína na levém břehu řeky Moravy. Historické jádro města bylo prohlášeno městskou památkovou zónou. Uherské Hradiště zažívá v posledních letech bouřlivý rozvoj stavební činnosti. Nachází se zde veškerá občanská vybavenost.⁴⁴

Vsetín se nachází na úpatí Vsetínských, Hostýnských a Vizovických vrchů kolem řeky Vsetínské Bečvy. Město je díky krásné přírodě zaměřené spíše na cestovní ruch, ale najdete zde i řadu kulturních památek. V blízkosti města leží silnice I. i II. třídy a také železniční trať spojující Českou republiku se Slovenskem. Nachází se zde veškerá občanská vybavenost.⁴⁵

3.1.1 Struktura bytového fondu

K rozhodnému okamžiku se v roce 2011 podle předběžných výsledků ve Zlínském kraji nacházelo 141 700 domů. Během posledních 40 let, od roku 1970 se domovní fond Zlínského kraje navýšil o více jak pětinu (22,6 %). Přírůstky ve Zlínském regionu kopírují celorepublikový trend. Trvale obydlených domů bylo v kraji 120 389, z toho 11 799 s obdobím výstavby po 1. březnu 2011. Rostl počet rodinných domů i bytových domů. Rodinné domy jsou majoritně ve vlastnictví fyzických osob (91,2%). Do spoluvlastnictví družstva a vlastníků jednotek (bytů) spadá 3,3 % domů. Jen 1,4 % obydlených domů je ve

⁴² Město Zlín, oficiální stránky města [online]. [26.3.2013]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/page/18.historie-a-soucasnost-mesta/>

⁴³ Město Kroměříž, oficiální stránky města [online]. [26.3.2013]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/stranka.asp?kod=2&modul=navstevnik&map=10>

⁴⁴ Město Uherské Hradiště, oficiální stránky města [online]. [26.3.2013] Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/Folders/1180-1-Informace+o+meste.aspx>

⁴⁵ Město Vsetín, oficiální stránky města [online]. [4.4.2013]. Dostupné z: <http://www.vsetin.cz/>

vlastnictví obce či státu. Snižuje se počet trvale neobydlených domů a to na 21 311, z 95% se jedná o rodinné domy.

Tabulka č. 3.1 Struktura bytového fondu Zlínského kraje dle právního důvodu užívání

Datum sčítání	Obydlené byty celkem	z toho právní důvod užívání			
		ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	nájemní	družstevní
1.3.2001	204 806	103 498	30 390	25 163	29 554
26.3.2011	208 861	100 289	57 210	19 093	16 915
Přírůstek (úbytek) mezi sčítáními 2001-2011					
absolutně	4 055	-3 209	26 820	-6 070	-12 639
index (v %)	102	96,9	188,3	75,9	57,2

Zdroj: ČSÚ, publikace Předběžné výsledky Sčítání lidu, domů a bytů 2011 - Zlínský kraj, vlastní zpracování.

Obydlené byty v kraji v rozhodný okamžik sčítání dosáhly počtu 208 861 bytů. Převažují byty ve vlastním domě (48 %), následují byty v osobním vlastnictví (27,4 %), byty nájemní (9,1 %) a byty družstevní (8,1 %). Struktura bytového fondu z hlediska právního důvodu užívání je uvedena v tabulce č. 3.2.

Z hlediska nové výstavby došlo od roku 2001 do roku 2011 spíše k poklesu. Zatímco v roce 2001 bylo zahájeno 1 664 bytů, tak v roce 2011 jich bylo jen 1 128 bytů, dokončeno v roce 2001 bylo 1 590 bytů a v roce 2011 jen 1 091 bytů. Průměrná obytná plocha 1 dokončeného bytu v roce 2011 byla 87,1 m². Většina dokončených bytů byla v rodinných domech, jejich podíl na celku je 60,7%, podíl dokončených bytů v bytových domech na celku je 22,9% a např. podíl domů s pečovatelskou službou na celku je pouhých 0,6%. V roce 2012 se začala tato situace zlepšovat, meziročně vzrostl počet zahájených bytů o 1,5% a počet dokončených bytů o 4,3%.

3.2 Popis databáze

Pro analýzu byla jako zdrojová využita data dostupná na realitním serveru SReality.cz. Z něhož byly následně vybrány nabídky bytů velikostní kategorie 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1, nacházejících se přímo v obcích Zlín, Kroměříž, Uherské Hradiště a Vsetín. Pro výběr byly voleny byty s přibližně stejnou podlahovou plochou pro danou velikostní kategorii, v osobním vlastnictví nebo družstevní a byty s cihlovou nebo panelovou nosnou konstrukcí.

Tyto data byla seřazena do tabulek, následně zpracována a rozdělena dle jednotlivých parametrů a lokalit. Tabulky se zdrojovými daty jsou uloženy v příloze.

Jedná se tedy o nepřímo získaná data a uvedené ceny bytů jsou ceny nabídkové. U těchto cen platí, že bývají zpravidla o 10-15% vyšší než cena, za kterou je pak následně nemovitost prodána.

3.2.1 Popis zpracování výsledků

Předmětem analýzy jsou byty velikostní kategorie 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1 nacházející se přímo v obcích Zlín, Kroměříž, Uherské Hradiště a Vsetín.

Při zpracování údajů z databáze bude využito porovnávacího přístupu. Základními porovnávacími parametry jsou:

- průměrná cena bytů dané velikostní kategorie,
- průměrná cena bytů v dané obci,
- průměrná velikost bytů dané velikostní kategorie v m²,
- průměrná velikost bytů v dané obci v m²,
- průměrná jednotková cena bytů dané velikostní kategorie, tj. průměrná cena za m² podlahové plochy,
- průměrná jednotková cena bytů v dané obci,
- typ výkonu vlastnického práva - zda se jedná o byt v osobním vlastnictví (dále jen OV), nebo družstevní byt (dále jen DR),
- typu použitého materiálu – zda byla při výstavbě bytu použita cihla (dále jen C), nebo panel (dále jen P).

U takto získaných dílčích výsledků bude následně v kapitole 4 provedena komparace mezi jednotlivými obcemi.

3.2.2 Popis dílčích výsledků

Město Zlín – z nabízených bytů v obci Zlín bylo celkem analyzováno 131 bytů ve velikostních kategoriích 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1. Z celkového počtu nabízených bytů byla vypočítána průměrná cena bytů ve výši 1 276 527 Kč, při průměrné velikosti 60,1 m² a

průměrné jednotkové ceně 21 812 Kč za m². Dále jsou uváděny výsledky analýzy dle jednotlivých velikostních kategorií.

Byty 1+1 – v obci Zlín bylo celkem v nabídce 35 bytů kategorie 1+1, z toho 29 bytů v osobním vlastnictví a 6 bytů v majetku družstva. Průměrná cena bytů je 896 314 Kč, při průměrné velikosti 36,5 m² a průměrné ceně za m² podlahové plochy 24 613 Kč. Při rozdělení dle právního důvodu užívání bytu je průměrná cena bytů v osobním vlastnictví 882 401 Kč, při průměrné rozloze 37,1 m². Průměrná cena družstevních bytů je přibližně o 26% nižší, a to 699 858 Kč, při průměrné velikosti 33,7 m². Vzhledem k rozdílné průměrné rozloze je lepší porovnat průměrné jednotkové ceny těchto bytů. Průměrná cena za m² podlahové plochy u bytů v osobním vlastnictví je 24 697 Kč a průměrná jednotková cena družstevních bytů je 24 205 Kč, což představuje rozdíl pouhých 2%. Z nabízených 35 bytů bylo 13 bytů cihlových a 22 bytů panelových. Při porovnání průměrných cen podle typu nosné konstrukce bytu, je průměrná cena cihlových bytů 941 000 Kč, při průměrné velikosti 37,7 m² a průměrná cena panelových bytů je 869 909 Kč, tzn., že je asi o 8% nižší, při průměrné velikosti 35,8 m². Ani při porovnání jednotkových cen těchto typů bytů není rozdíl nijak výrazný. Průměrná jednotková cena cihlových bytů je 24 937 Kč za m² a průměrná jednotková cena panelových bytů je 24 421 Kč za m² podlahové plochy. Průměrná jednotková cena cihlových bytů je o 2% vyšší než u panelových bytů. Z pohledu právního důvodu užívání byly všechny cihlové byty v osobním vlastnictví, u panelových bytů bylo 72% v osobním vlastnictví, zbývajících 28% bylo družstevních. V případě družstevních bytů byla zvýšena možnost zkrácení výsledných údajů, z důvodu malého počtu analyzovaných bytů.

Byty 2+1 – z bytů velikostní kategorie 2+1 bylo analyzováno 40 bytů, z toho bylo 38 bytů v osobním vlastnictví a jen 2 byty byly družstevní. Celková průměrná cena těchto bytů je 1 289 575 Kč, při průměrné velikosti 58,6 m² a průměrné jednotkové ceně 22 151 Kč za m² podlahové plochy. Podle výkonu vlastnického práva je průměrná cena bytů v osobním vlastnictví 1 299 553 Kč, při průměrné velikosti bytu 58,7 m². U družstevních bytů je průměrná cena 1 100 000 Kč, při průměrné rozloze 56,5 m². Průměrná cena družstevních bytů je o 18% nižší než u bytů v osobním vlastnictví. Průměrná jednotková cena bytů v osobním vlastnictví je 22 268 Kč a družstevních je 19 935 Kč za m² podlahové plochy bytu, což představuje rozdíl mezi jednotkovými cenami necelých 12%. Z hlediska použitého stavebního materiálu je průměrná cena cihlových bytů 1 399 625 Kč, při průměrné velikosti 59,6 m² a průměrná cena panelových bytů je 1 262 063 Kč, při průměrné velikosti bytu 58,3 m².

Průměrné ceny cihlových bytů jsou o necelých 11% vyšší než průměrné ceny cihlových bytů. I při srovnání jednotkových cen těchto typů bytů není rozdíl nijak výrazný. Průměrná cena za m² podlahové plochy cihlového bytu je 23 676 Kč a průměrná jednotková cena panelového bytu je 21 770 Kč, tzn., že průměrná jednotková cena cihlových bytů je vyšší o necelých 9%. Z celkového vzorku bylo 32 bytů panelových a pouze 8 cihlových. Z hlediska právního důvodu užívání bytu byly všechny cihlové a více jak 90% panelových bytů v osobním vlastnictví. Z důvodu malého počtu družstevních a cihlových bytů je třeba zdůraznit sníženou vypovídací schopnost výsledných údajů u těchto typů bytů.

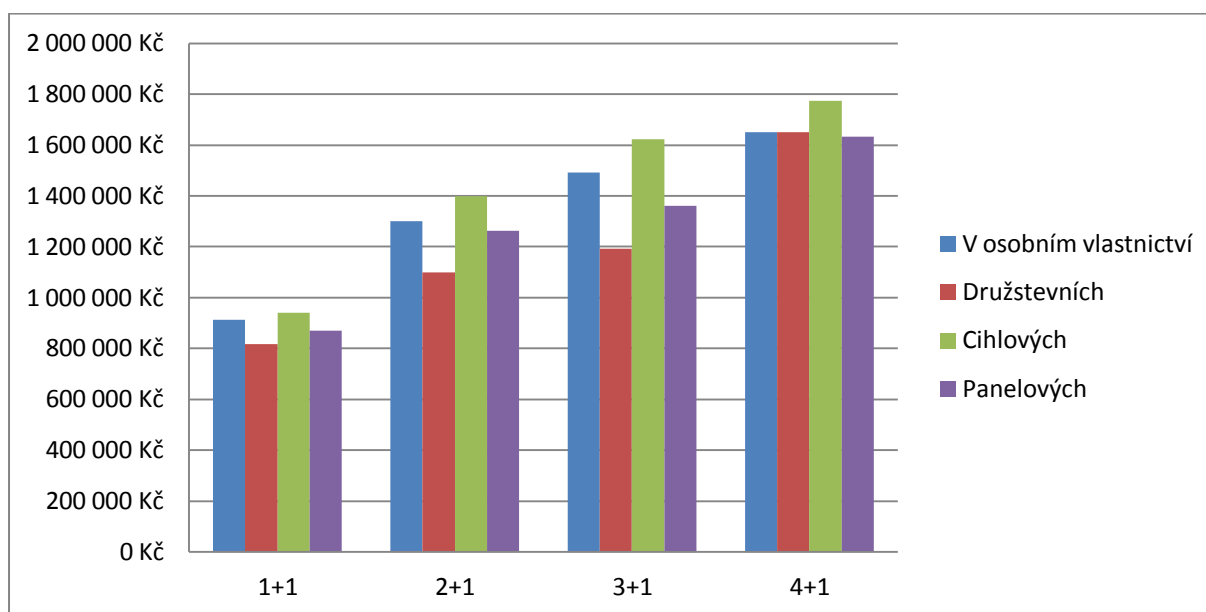
Byty 3+1 – u bytů této velikostní kategorie bylo analyzováno 40 bytů, z toho bylo 6 bytů družstevních a 34 v osobním vlastnictví. Celková průměrná cena daného vzorku je 1 446 825 Kč, při průměrné rozloze bytu 71,8 m². Podle výkonu vlastnického práva je průměrná cena bytů v osobním vlastnictví 1 491 853 Kč, při průměrné velikosti 72,2 m². Průměrná cena družstevních bytů je 1 191 667 Kč, při průměrné rozloze 69,8 m². Rozdíl mezi těmito cenami je přibližně 25%. Vzhledem k rozdílné průměrné rozloze těchto typů bytů je lepší porovnat průměrné jednotkové ceny, které činí u bytů v osobním vlastnictví 20 629 Kč za m² a u družstevních bytů 17 126 Kč za m² podlahové plochy bytu. I v případě tohoto porovnání je cen za m² podlahové plochy bytu v osobním vlastnictví vyšší o necelých 21%.

Z analyzovaného vzorku bylo podle typu nosné konstrukce 27 bytů panelových a 13 cihlových. Průměrná cena cihlových bytů je 1 623 615 Kč, při průměrné rozloze 75,2 m² a průměrná cena panelových bytů je přibližně o 19% nižší, a to 1 361 704 Kč, při průměrné velikosti 70,2 m². Vzhledem k rozdílné průměrné velikosti je lepší porovnat průměrné cena za m² podlahové plochy bytu. Průměrná jednotková cena cihlového bytu je 21 602 Kč a panelového 19 383 Kč za m² podlahové plochy, tzn., že průměrná jednotková cena panelového bytu je o necelých 12% nižší. Cihlové byty byly všechny v osobním vlastnictví, v případě panelových bylo více jak 70% v osobním vlastnictví a zbývající byty byly v majetku družstva. V případě družstevních bytů je opět třeba zdůraznit možnost zkreslení výsledných údajů z důvodu malého počtu analyzovaných bytů.

Byty 4+1 – nabízeno bylo celkem 16 bytů kategorie 4+1, z toho bylo 15 bytů v osobním vlastnictví a pouze 1 byt byl družstevní. Celková průměrná cena bytů 4+1 je 1 649 875 Kč, při průměrné velikosti 86,6 m² a průměrné jednotkové ceně 19 107 Kč za m² podlahové plochy bytu. Průměrná cena bytů v osobním vlastnictví je 1 649 867 Kč, při průměrné velikosti bytu 86,3 m² a průměrné jednotkové ceně 19 159 Kč za m². Jak již bylo zmíněno,

v nabídce byl pouze 1 družstevní byt, takže ceny, které uvádím, jsou ceny za tento konkrétní byt, nikoliv průměrné ceny. Cena družstevního bytu je 1 650 000 Kč, při rozloze bytu 90 m² a jednotkové ceně 18 333 Kč za m² podlahové plochy. Při rozdělení podle typu nosné konstrukce, je průměrná cena cihlových bytů 1 775 000 Kč, při průměrné velikosti bytu 88 m² a jednotkové ceně 20 213 Kč za m² podlahové plochy. Průměrná cena panelových bytů je 1 632 000 Kč, při průměrné rozloze 86,4 m² a průměrné jednotkové ceně 18 949 Kč za m². Vzhledem k rozdílné podlahové ploše opět spíše porovnáme průměrné ceny za m², z čehož nám vychází, že průměrná jednotková cena panelových bytů je o necelých 7% nižší než u cihlových bytů. Panelové byty byly všechny v osobním vlastnictví, u cihlových bytů byl 1 v osobním vlastnictví a 1 družstevní. Opět je třeba zdůraznit, že v případě cihlových bytů byla výrazně snížena vypovídací schopnost výsledných údajů z důvodu malého počtu bytů.

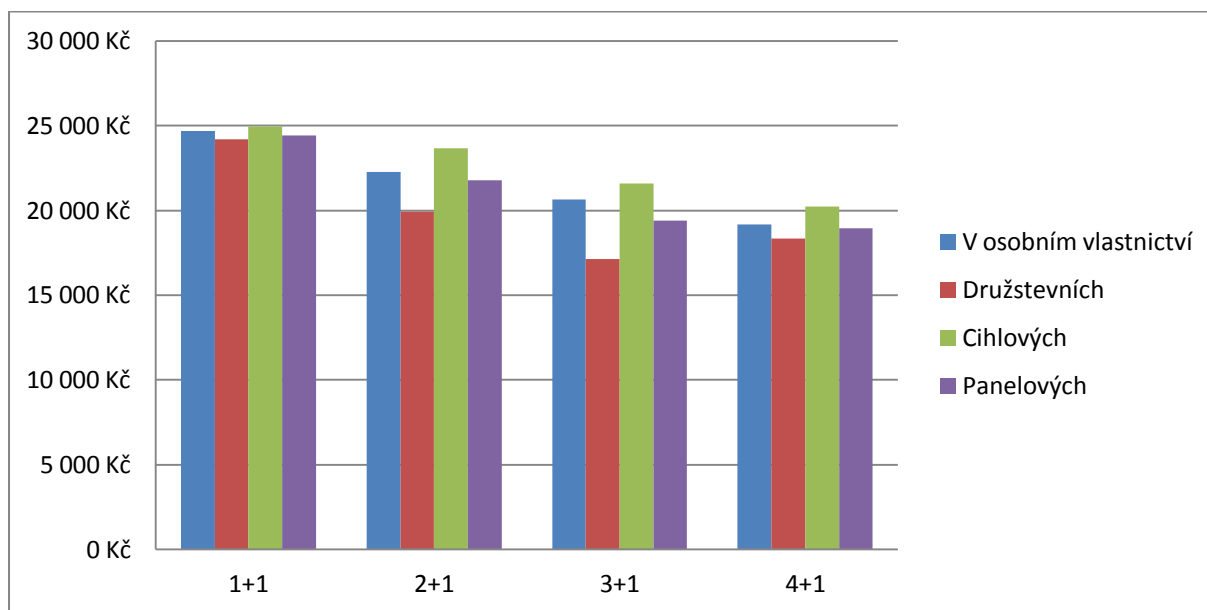
Graf č. 3.1 Průměrné ceny bytů ve Zlíně



Zdroj: vlastní zpracování.

Následující graf č. 3.4 ukazuje úroveň průměrných cen za m² podlahové plochy bytu u jednotlivých typů bytů ve městě Zlín.

Graf č. 3.2 Průměrné ceny za m² podlahové plochy bytu ve Zlíně



Zdroj: vlastní zpracování.

Město Kroměříž – z nabízených bytů bylo celkem analyzováno 108 bytů ve velikostních kategoriích 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1. Průměrná cena bytu v obci Kroměříž je 1 133 056 Kč, při průměrné rozloze 62,3 m² a průměrné ceně 18 386 Kč za m² podlahové plochy. Tato průměrná cena byla vypočítána ze všech nabízených bytů, bez ohledu na velikostní kategorii. Dále jsou uváděny výsledky analýzy dle jednotlivých velikostních kategorií.

Byty 1+1 – v obci Kroměříž bylo v nabídce v době vytváření databáze celkem 21 bytů. Z toho 17 bytů v osobním vlastnictví a pouze 4 byty byly družstevní. Celková průměrná cena bytů 1+1 je 703 667 Kč, při průměrné velikosti 35 m² a průměrné ceně 20 050 Kč za m² podlahové plochy. Průměrná cena bytů v osobním vlastnictví s průměrnou rozlohou 34,8 m² je 702 824 Kč a družstevních bytů 707 250 Kč, při průměrné velikosti 36,3 m². Průměrná cena družstevních bytů je o necelé 1% vyšší. Z důvodu rozdílné rozlohy je vhodnější porovnat průměrné jednotkové ceny. Průměrná jednotková cena bytů v osobním vlastnictví je 20 152 Kč, u družstevních je průměrná cena za m² 19 619 Kč, což představuje rozdíl necelá 3% ve prospěch bytů v osobním vlastnictví. Avšak při porovnání cen bytů podle typu nosné konstrukce jsou značné difference. Průměrná cena cihlových bytů je 964 667 Kč při průměrné velikosti 39,3 m². Průměrná cena panelových bytů je při průměrné velikosti 34,3 m² jen 660 167 Kč. Průměrná cena cihlových bytů je přibližně o 46% vyšší. Vzhledem k rozdílné průměrné rozloze je vhodnější srovnat jednotkové ceny. Průměrná jednotková cena, tedy

průměrná cena za m², je u cihlových bytů 25 544 Kč a u panelových bytů 19 135 Kč. Průměrná jednotková cena cihlových bytů je přibližně o 33,5% vyšší. Vypovídací schopnost průměrných cen družstevních bytů a bytů cihlových je snížena malým počtem analyzovaných bytů.

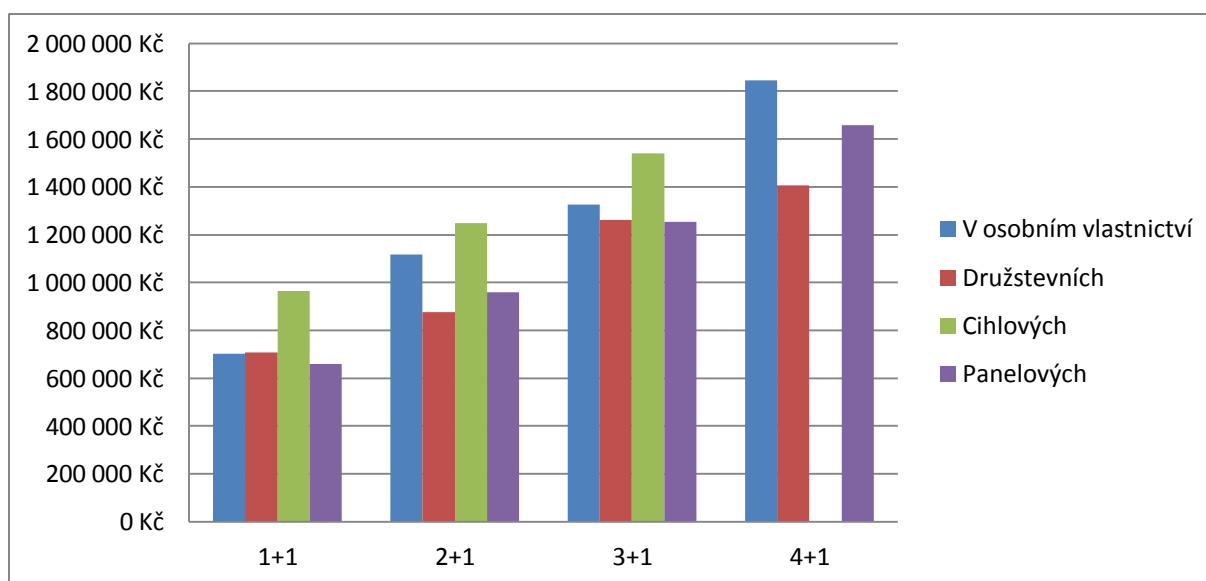
Byty 2+1 – analýza byla provedena ze vzorku 40 nabízených bytů. Průměrná cena všech bytů je 1 081 900 Kč, při průměrné velikosti 59,1 m². Z tohoto vzorku bylo 34 bytů v osobním vlastnictví a 6 bytů družstevních. U bytů 2+1 se více projeví rozdíly mezi cenami bytů v osobním vlastnictví a družstevními. Průměrná cena bytů osobním vlastnictví je o více jak 27% vyšší než u bytů družstevních. U bytů v osobním vlastnictví je průměrná cena 1 118 029 Kč, při průměrné velikosti 59,5 m² a u družstevních bytů je průměrná cena 877 167 Kč, při průměrné rozloze 56,7 m². Tyto rozdíly se odráží i v průměrné ceně za m², ta je u bytů v osobním vlastnictví 18 760 Kč, u družstevních 15 488 Kč, rozdíl je 21%. Výrazný rozdíl se opět projevuje v cenách bytů podle materiálu nosné konstrukce. Z celkového počtu analyzovaných bytů bylo 17 bytů cihlových a 23 panelových. Kdy průměrná cena cihlových bytů je 1 248 765 Kč, při průměrné velikosti 62,8 m² a průměrná cena panelových bytů je 958 565 Kč, při průměrné rozloze 56,3 m². Ceny cihlových bytů jsou v průměru o více jak 30% vyšší než průměrné ceny bytů panelových. Je však třeba zohlednit průměrné velikosti těchto typů bytů, kdy cihlové byty jsou v průměru asi 6,5 m² větší než panelové byty. Proto je v těchto případech lepší porovnávat průměrné ceny za m². Průměrná jednotková cena cihlového bytu je 19 927 Kč, panelového bytu jen 17 044 Kč za m², což je rozdíl asi 17%. Vypovídací schopnost cen družstevních bytů je opět snížena z důvodu malého počtu bytů. Všechny cihlové byty byly v osobním vlastnictví. Panelových bytů bylo 60% v osobním vlastnictví, zbývajících 40% bylo v majetku družstva.

Byty 3+1 – celkem bylo analyzováno 40 nabízených bytů, z toho 35 v osobním vlastnictví a 5 družstevních. Průměrná cena bytů 3+1 je 1 317 800 Kč, při průměrné rozloze 75,6 m², průměrná jednotková cena je 17 597 Kč. U bytů v osobním vlastnictví je průměrná cena 1 316 059 Kč, při průměrné velikosti bytu 73,6 m². Průměrná cena družstevních bytů je asi o 4,5% nižší než u bytů v osobním vlastnictví, a to 1 261 800 Kč, při průměrné rozloze 71,8 m². Průměrná cena za m² podlahové plochy je u bytů v osobním vlastnictví a družstevních téměř shodná, a to 17 534 Kč u družstevních bytů a 17 607 Kč u bytů v osobním vlastnictví. Opět se projevuje značný rozdíl v cenách bytů rozlišených podle typu nosné konstrukce. Ze čtyřiceti nabízených bytů bylo 31 bytů panelových a pouze 9 cihlových. Nutno podotknout, že téměř

všechny cihlové i panelové byty byly v osobním vlastnictví. Průměrná cena cihlových bytů je 1 538 889 Kč, při průměrné rozloze 81,2 m². Průměrná cena panelových bytů je o více jak 22% nižší, a to 1 253 613, při průměrné velikosti 72 m². Opět je třeba zohlednit průměrné velikosti těchto typů bytů, kdy cihlové byty jsou v průměru asi o 9 m² větší. Proto je v těchto případech lepší porovnávat průměrné ceny za m². Ta je v případě cihlových bytů 19 001 Kč a u panelových bytů 17 435 Kč, což představuje rozdíl jen 9%. Ceny cihlových a družstevních bytů mohou být částečně zkresleny nízkým počtem analyzovaných bytů.

Byty 4+1 – nabízeno bylo pouze 7 bytů velikosti 4+1. V osobním vlastnictví byly 4 byty a 3 byty byly družstevní. Z tohoto důvodu byla výrazně snížena vypovídací schopnost výsledných průměrných cen. Celková průměrná cena bytů 4+1 je 1 657 857 Kč, při průměrné velikosti 94,7 m², cena za m² podlahové plochy je 17 472 Kč. Průměrná cena bytů v osobním vlastnictví je 1 846 250 Kč, při průměrné rozloze 95,8 m², což představuje 19 233 Kč za m² podlahové plochy. Průměrná cena družstevních bytů je 1 406 667 Kč, při průměrné velikosti bytu 93,3 m² a jednotkové ceně 15 125 Kč za m² podlahové plochy. Průměrné ceny družstevních jsou asi o 31% nižší než byty v osobním vlastnictví. Při porovnání jednotkových cen, se jedná o rozdíl ve výši 27%. Opět je třeba zdůraznit, že údaje jsou výrazně zkresleny z důvodů malého počtu nabízených bytů. Z hlediska typu nosné konstrukce byly všechny nabízené byty postaveny z panelu. Jejich průměrná cena je 1 657 857 Kč, při průměrné velikosti 94,7 m² a průměrné ceně 17 472 Kč za m² podlahové plochy.

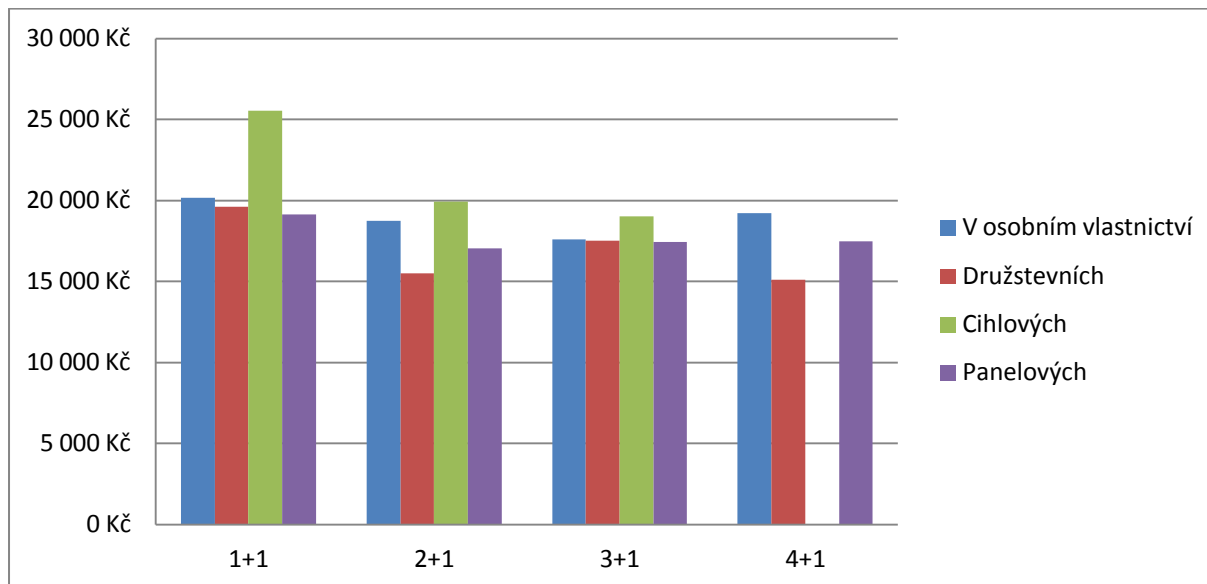
Graf č. 3.3 Průměrné ceny bytů v Kroměříži



Zdroj: vlastní zpracování

Následující graf zachycuje úroveň průměrných cen za m² podlahové plochy bytů dle právního důvodu užívání a podle typu nosné konstrukce.

Graf č. 3.4 Průměrné ceny za m² podlahové plochy bytu v Kroměříži



Zdroj: vlastní zpracování

Město Uherské Hradiště – z nabízených bytů v obci Uherské Hradiště bylo celkem analyzováno 80 bytů ve velikostních kategoriích 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1. Průměrná cena vypočítaná ze všech nabízených bytů, bez ohledu na velikostní kategorii je 1 302 247 Kč, při průměrné velikosti bytu 64,8 m² a průměrné ceně 20 597 Kč za m² podlahové plochy bytu. Dále jsou uváděny výsledky analýzy dle jednotlivých velikostních kategorií.

Byty 1+1 – analýza bytů 1+1 byla provedena ze vzorku 7 nabízených bytů. Z toho byly 3 byty v osobním vlastnictví a 4 byty byly družstevní. Hned na začátku je opět nutné zdůraznit, že vzhledem k malému počtu nabízených bytů je výrazně snížena vypovídací schopnost těchto všech výsledků. Průměrná cena všech bytů je 852 249 Kč, při průměrné velikosti 34,4 m² a průměrné jednotkové ceně 24 924 Kč. Nepatrný rozdíl se opět projevuje při porovnání cen podle právního důvodu užívání. Průměrná cena bytů v osobním vlastnictví je 869 667 Kč, při průměrné rozloze bytu 33 m² a průměrná cena bytů družstevních je 839 500 Kč, při průměrné velikosti 35,5 m², tzn., že cena bytů v osobním vlastnictví je o necelá 4% vyšší. Z důvodu odlišné rozlohy je vhodnější porovnávat jednotkové ceny těchto typů bytů. U bytů v osobním vlastnictví je průměrná jednotková cena 26 302 Kč a průměrná jednotková cena u družstevních bytů je 23 891 Kč, tzn. že, průměrná cena za m² podlahové plochy bytu v osobním vlastnictví je přibližně o 10% vyšší. Při rozdělení bytů podle typu nosné

konstrukce byly nabízeny pouze panelové byty, jejich průměrná cena je 852 429 Kč, při průměrné rozloze bytu 34,4 m² a průměrné ceně 24 924 Kč za m² podlahové plochy bytu. Přibližně 60% panelových bytů bylo v majetku družstva, zbývajících 40% v osobním vlastnictví.

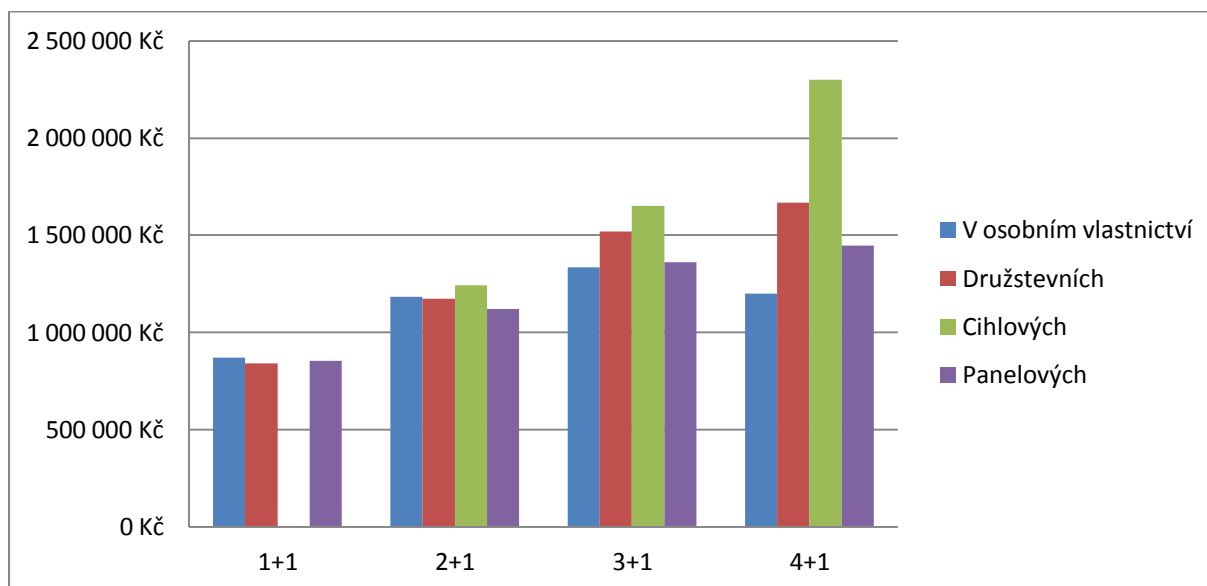
Byty 2+1 – v této velikostní kategorii bylo nabízeno celkem 28 bytů, z toho 10 družstevních a 18 v osobním vlastnictví. V případě družstevních bytů může být mírně snížena vypovídací schopnost výsledků z důvodu malého vzorku bytů. Celková průměrná cena bytů je 1 175 964 Kč, při průměrné rozloze bytu 55,2 m² a průměrné ceně 21 662 Kč za m² podlahové plochy bytu. Při porovnání výsledných údajů z hlediska výkonu vlastnického práva jsou průměrné ceny téměř shodné. Průměrná cena bytů v osobním vlastnictví je 1 172 667 Kč, při průměrné velikosti 55,8 m² a průměrná cena družstevních bytů je 1 181 900 Kč, při průměrné rozloze bytu 54 m², což představuje rozdíl necelé 1% ve prospěch družstevních bytů. Ale pokud se podíváme na rozlohu, zjistíme, že byty v osobním vlastnictví jsou o necelé 2 m² větší, proto je vhodnější porovnat průměrné ceny za m² podlahové plochy. Průměrná jednotková cena bytů v osobním vlastnictví je 21 315 Kč a družstevních 22 288 Kč za m² podlahové plochy bytu. Průměrná jednotková cena družstevních bytů je o necelých 5% vyšší. Z hlediska typu nosné konstrukce bylo porovnáváno 15 panelových bytů a 13 cihlových. Průměrná cena panelových bytů je 1 119 133 Kč, při průměrné velikosti bytu 51,8 m² a průměrná cena cihlových bytů je při rozloze bytu 59,1 m² 1 241 538 Kč. Průměrná cena cihlových bytů je o necelých 10% vyšší. Vzhledem k rozdílné velikosti opět porovnáme jednotkové ceny těchto typů bytů. U cihlových bytů je průměrná cena za m² podlahové plochy 21 325 Kč, u panelových bytů je 21 954 Kč za m². Porovnáním jednotkových cen jsme zjistili, že průměrná cena za m² podlahové plochy je vyšší u panelových bytů a to o necelá 3%. Z hlediska vlastnictví bylo přibližně 85% cihlových bytů v osobním vlastnictví, zbýající 15% bylo družstevních. U panelových bytů bylo zhruba 55% družstevních a zbýající byty byly v osobním vlastnictví.

Byty 3+1 – bylo analyzováno 40 nabízených bytů velikosti 3+1, z toho 20 bytů v osobním vlastnictví a 20 družstevních bytů. Celková průměrná cena bytů 3+1 je 1 426 350 Kč, při průměrné velikosti 73,3 m² a průměrné ceně 19 517 Kč za m² podlahové plochy bytu. Podle výkonu vlastnického práva je průměrná cena bytů v osobním vlastnictví 1 518 950 Kč, při průměrné rozloze bytu 75,1 m² a průměrná cena družstevních bytů je 1 333 750 Kč, při průměrné velikosti 71,5 m². Průměrná cena bytů v osobním vlastnictví je přibližně o 14% vyšší, ale také rozloha je zhruba o 4 m² větší, proto je vhodnější porovnat jednotkové ceny.

Průměrná cena za m² podlahové plochy je u bytů v osobním vlastnictví 20 266 Kč, u družstevních je to 18 769 Kč. I průměrná jednotková cena bytů v osobním vlastnictví je vyšší o necelých 8%. Z hlediska typu použité konstrukce při výstavbě, je průměrná cena cihlových bytů 1 652 000 Kč, při průměrné velikosti 79,8 m² a průměrná cena panelových bytů je 1 360 839 Kč, při průměrné rozloze bytu 71,4 m². Průměrná cena cihlových bytů je tak o 23% vyšší. Kvůli rozdílné velikosti bytů je vhodné porovnat spíše jednotkové ceny. Průměrná jednotková cena cihlových bytů je 20 757 Kč za m² a panelových bytů je 19 157 Kč za m² podlahové plochy. Průměrná jednotková cena cihlových bytů je také vyšší přibližně o 8%. Při zohlednění výkonu vlastnického práva bylo u cihlových bytů téměř 90% v osobním vlastnictví. U panelových bylo necelých 70% bytů družstevních a zbývající byty byly v osobním vlastnictví.

Byty 4+1 – v této velikostní kategorii bylo nabízeno pouze 6 bytů, z toho 5 v osobním vlastnictví a 1 družstevní. Z tohoto důvodu jsou výsledné údaje zkreslené a mají výrazně sníženou vypovídací schopnost. V případě družstevního bytu se tak nejedná o průměrné ceny a rozlohu, ale ceny a rozlohu tohoto konkrétního bytu. Celková průměrná cena nabízených bytů 4+1 je 1 589 000 Kč, při průměrné rozloze bytu 89,2 m² a průměrné jednotkové ceně 17 780 Kč za m² podlahové plochy. Při rozdělení dle právního důvodu užívání je průměrná cena bytů v osobním vlastnictví 1 666 800 Kč, při průměrné rozloze 89,8 m² a průměrné jednotkové ceně 18 546 Kč za m² podlahové plochy. Cena jednoho nabízeného družstevního bytu je 1 200 000 Kč, rozloha bytu je 86 m² a jednotková cena je 13 953 Kč za m². Tyto údaje můžeme srovnat, ale jejich vypovídací schopnost je téměř nulová. Průměrná cena bytů v osobním vlastnictví je o necelých 39% vyšší a průměrná jednotková cena je vyšší o necelých 33%, oproti nabízenému družstevnímu bytu. Podle typu použité nosné konstrukce bylo v nabídce 5 panelových bytů a pouze 1 cihlový. Proto se u cihlových bytů jedná o údaje tohoto jednoho konkrétního bytu. Cena tohoto cihlového bytu je 2 299 000 Kč, jeho rozloha je 93,0 m² a jednotková cena je 24 720 Kč za m² podlahové plochy. Opět můžeme porovnat ceny cihlových a panelových bytů, ale jejich vypovídací schopnost bude téměř nulová. Průměrná cena panelových bytů je 1 447 000 Kč, při průměrné rozloze bytu 88,4 m². Cena cihlového bytu je o téměř 60% vyšší. Při porovnání jednotkových cen, je cena u cihlového bytu 24 720 Kč za m² a u panelových bytů je průměrná jednotková cena 16 392 Kč za m² podlahové plochy. Rozdíl mezi těmito cenami je téměř 51% ve prospěch cihlového bytu. U panelových bytů je téměř 90% v osobním vlastnictví.

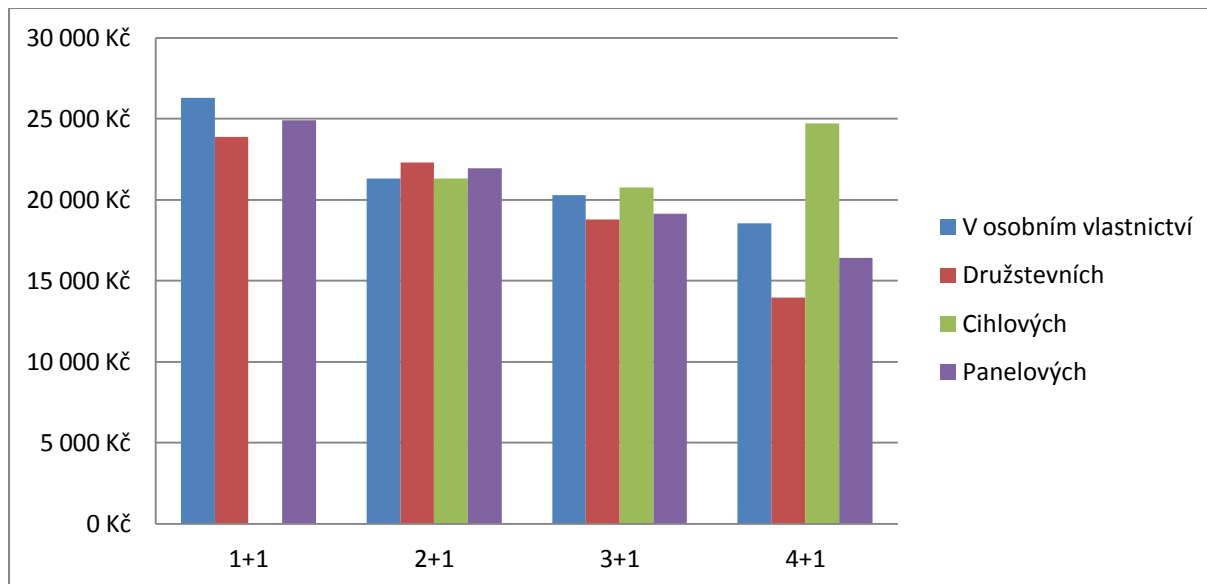
Graf č. 3.5 Průměrné ceny bytů v Uherském Hradišti



Zdroj: vlastní zpracování.

Následující graf zachycuje úroveň průměrných cen za m² podlahové plochy bytů dle právního důvodu užívání a podle typu nosné konstrukce.

Graf č. 3.6 Průměrné ceny za m² podlahové plochy bytu v Uherském Hradišti



Zdroj: vlastní zpracování.

Město Vsetín – z nabízených bytů v obci Vsetín bylo celkem analyzováno 91 bytů ve velikostních kategoriích 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1. Celková průměrná cena bytů bez ohledu na velikostní kategorii je 880 013 Kč, při průměrné velikosti bytu 60,2 m² a průměrné cena

14 787 Kč za m² podlahové plochy bytu. V dalším textu jsou uváděny výsledky analýzy dle jednotlivých velikostních kategorií.

Byty 1+1 – v době vytváření databáze bylo nabízeno pouze 6 bytů této velikostní kategorie, z toho 3 byty byly družstevní a 3 byly v osobním vlastnictví. Opět je třeba upozornit, že z důvodu malého počtu analyzovaných bytů jsou výsledné údaje značně zkreslené. Celková průměrná cena bytů 1+1 je 538 333 Kč, při průměrné velikosti 35,3 m², cena za m² podlahové plochy je 15 825 Kč. Průměrná cena bytů v osobním vlastnictví je 593 333 Kč, při průměrné rozloze 36,6 m² a průměrné jednotkové ceně 17 592 Kč za m² podlahové plochy. Průměrná cena družstevních bytů je 483 333 Kč, při průměrné velikosti bytu 34,3 m² a jednotkové ceně 14 058 Kč za m² podlahové plochy. Průměrná cena družstevních je přibližně o 23% nižší než bytů v osobním vlastnictví. Při porovnání jednotkových cen, se jedná o rozdíl ve výši přibližně 25%. Opět je třeba zdůraznit, že údaje jsou výrazně zkresleny z důvodů malého počtu nabízených bytů. Z hlediska typu nosné konstrukce byly 4 byty postaveny z panelu a 2 byty byly cihlové. Průměrná cena panelových bytů je 537 500 Kč, při průměrné velikosti 34 m² a průměrné ceně 16 632 Kč za m² podlahové plochy. Průměrná cena cihlových bytů je 540 000 Kč, při průměrné velikosti 38 m² a průměrné jednotkové ceně 14 211 Kč za m². Mezi průměrnými cenami cihlových a panelových bytů je rozdíl necelé 0,5% ve prospěch cihlových bytů. Při porovnání jednotkových cen je vyšší průměrná cena panelových bytů a to o 17%. Dle právního důvodu užívání byla polovina panelových bytů družstevních a polovina v osobním vlastnictví, stejně tomu bylo i u cihlových bytů. Ještě jednou zdůrazňuji, že kvůli malému počtu nabízených bytů 1+1 jsou výsledné údaje značně zkreslené.

Byty 2+1 – u bytů této velikostní kategorie bylo analyzováno 40 bytů, z toho bylo 12 bytů družstevních a 28 v osobním vlastnictví. Celková průměrná cena nabízených bytů této kategorie je 772 494 Kč, při průměrné rozloze bytu 51,9 m². Podle výkonu vlastnického práva je průměrná cena bytů v osobním vlastnictví 795 671 Kč, při průměrné velikosti 52 m². Průměrná cena družstevních bytů je 782 785 Kč, při průměrné rozloze 51,8 m². Rozdíl mezi těmito cenami je přibližně 2%. Při porovnání průměrných jednotkových cen, které činní u bytů v osobním vlastnictví 15 495 Kč za m² a u družstevních bytů 15 111 Kč za m² podlahové plochy bytu, dostaneme rozdíl ve výši necelá 3% ve prospěch bytů v osobním vlastnictví. Z analyzovaného vzorku bylo podle typu nosné konstrukce 22 bytů panelových a 18 cihlových. Průměrná cena cihlových bytů je 834 611 Kč, při průměrné rozloze 51,2 m² a průměrná cena panelových bytů je přibližně o 10 % nižší, a to 756 783 Kč, při průměrné

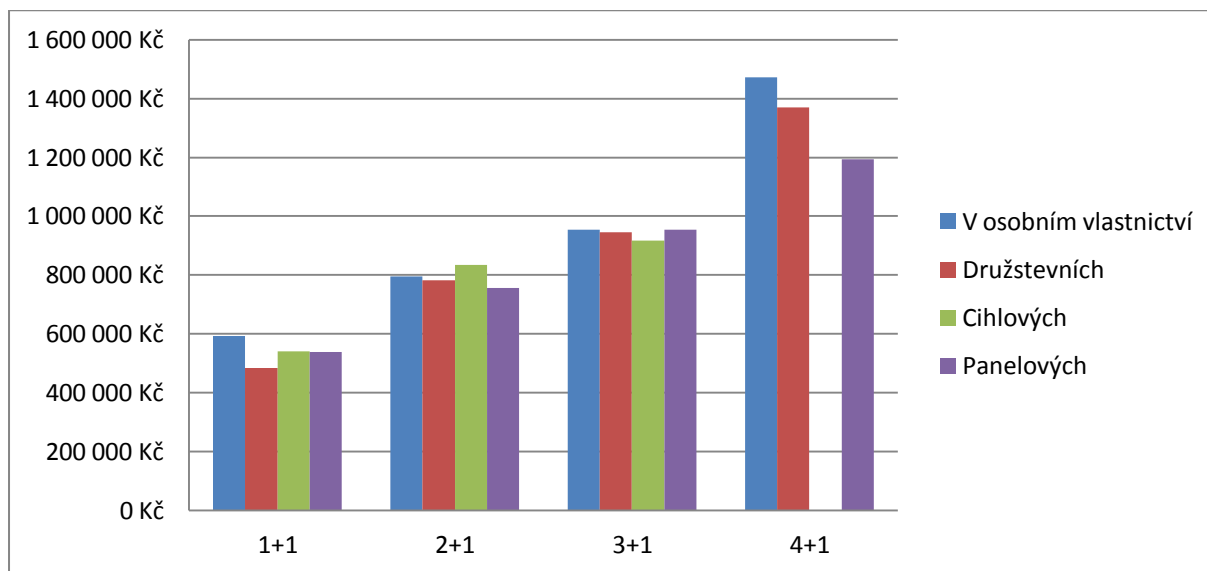
velikosti 52,5 m². Vzhledem k mírně odlišné průměrné velikosti je lepší porovnat průměrné cena za m² podlahové plochy bytu. Průměrná jednotková cena cihlového bytu je 16 440 Kč a panelového 14 513 Kč za m² podlahové plochy, tzn., že průměrná jednotková cena panelového bytu je zhruba o 13 % nižší. Z hlediska vlastnictví bylo zhruba 20% cihlových bytů družstevních, u panelových bytů bylo více než 30% družstevních.

Byty 3+1 – v této kategorii bylo analyzováno 40 bytů, z toho 27 v osobním vlastnictví a 13 družstevních. Průměrná cena bytů 3+1 je 950 500 Kč, při průměrné rozloze 68,9 m², průměrná jednotková cena je 13 816 Kč. U bytů v osobním vlastnictví je průměrná cena 953 370 Kč, při průměrné velikosti bytu 68,4 m². Průměrná cena družstevních bytů je trochu nižší než u bytů v osobním vlastnictví, a to 944 538 Kč, při průměrné rozloze 69,9 m². Rozdíl mezi průměrnými cenami je necelé 1%. Ani při porovnání průměrné ceny za m² podlahové plochy není mezi cenami bytů v osobním vlastnictví a družstevních velký rozdíl. Průměrná jednotková cena družstevních bytů je 13 574 Kč, u bytů v osobním vlastnictví je 13 933 Kč, což představuje rozdíl necelá 3% ve prospěch bytů v osobním vlastnictví. Opět se projevuje rozdíl v cenách bytů rozlišených podle typu nosné konstrukce. Ze čtyřiceti nabízených bytů bylo 36 bytů panelových a pouze 4 cihlové. Nutno podotknout, že všechny cihlové byly v osobním vlastnictví, u panelových bytů bylo více než 60% v osobním vlastnictví, zbývající byly družstevní. Průměrná cena cihlových bytů je 917 500 Kč, při průměrné rozloze 66,5 m². Průměrná cena panelových bytů je o necelá 4% vyšší, a to 954 167 Kč, při průměrné velikosti 69,1 m². Opět je třeba zohlednit průměrné velikosti těchto typů bytů, kdy cihlové byty jsou paradoxně menší. Při porovnání průměrných jednotkových cen, je průměrná cena cihlových bytů 13 764 Kč za m² a u panelových bytů 13 822 Kč za m². I průměrná jednotková cena panelových bytů je vyšší o necelých 0,5%. Výsledné údaje u cihlových bytů mohou být výrazně zkresleny nízkým počtem analyzovaných bytů.

Byty 4+1 – v nabídce bylo pouze 5 bytů této velikostní kategorie, proto jsou výsledné údaje výrazně zkreslené a nemají odpovídající vypovídací schopnost. Z hlediska vlastnictví byly 3 byty v osobním vlastnictví a 2 družstevní. Průměrná cena bytů 4+1 je 1 193 168 Kč, při průměrné rozloze bytu 86,4 m² a průměrné jednotkové ceně 16 563 Kč za m² podlahové plochy. U bytů v osobním vlastnictví je průměrná cena 1 473 000 Kč, při průměrné rozloze 85,3 m², u družstevních bytů je průměrná cena 1 370 000 Kč, při průměrné velikosti 88 m². Průměrná cena bytů v osobním vlastnictví je vyšší o 7,5%. Kvůli rozdílné rozloze je opět vhodnější porovnávat cena za m² podlahové plochy, kdy u bytů v osobním vlastnictví je

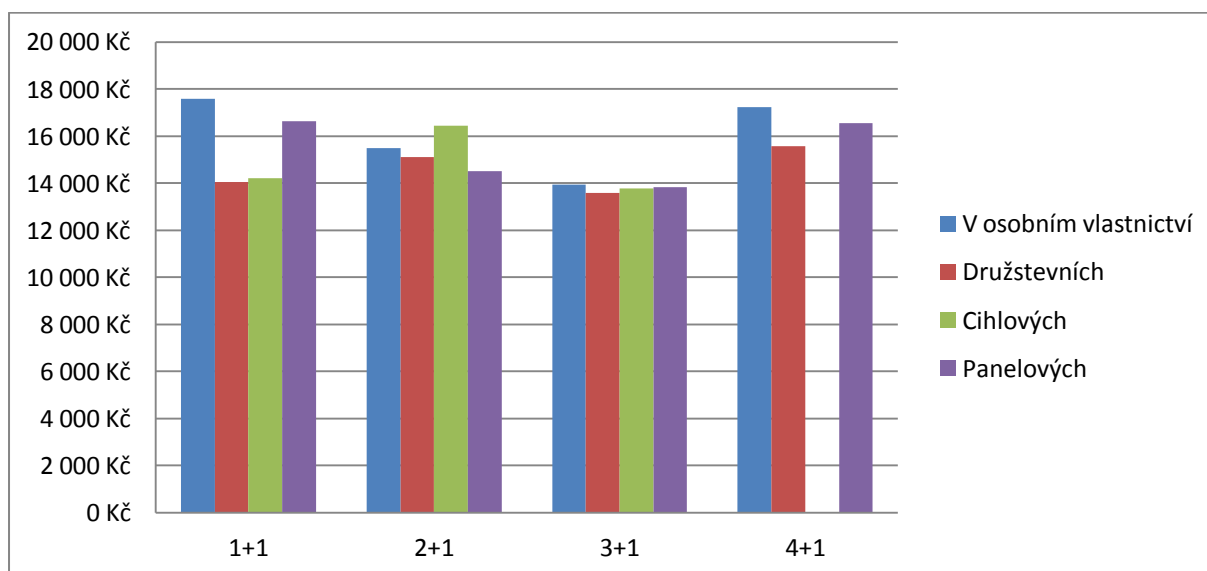
průměrná cena 17 227 Kč za m² a u družstevních bytů je 15 568 Kč za m². Při porovnání jednotkových cen se výsledný rozdíl zvýší na necelých 11%. Rozdělíme-li byty podle typu nosné konstrukce, byly k dispozici pouze panelové byty. Jejich průměrná cena je shodná s celkovou průměrnou cenu bytů 4+1, a to 1 193 168 Kč, při průměrné velikosti bytu 86,4 m² a průměrné jednotkové ceně 16 563 Kč za m² podlahové plochy.

Graf č. 3.7 Průměrné ceny bytů v obci Vsetín



Zdroj: vlastní zpracování.

Graf č. 3.8 Průměrné ceny za m² podlahové plochy bytu v obci Vsetín



Zdroj: vlastní zpracování.

4 Komparace cen bytů a identifikace působících vlivů

Jak již bylo řečeno, analýza cen bytů byla prováděna z nabízených bytů v obcích Zlín, Kroměříž, Uherské Hradiště a Vsetín. Výsledné údaje jsou srovnávány podle stanovených parametrů mezi jednotlivými obcemi. Celkové průměrné ceny byly vypočítány ze všech nabízených bytů v jednotlivých obcích o velikosti 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1. Největší vzorek bytů byl k dispozici ve Zlíně, kde bylo analyzováno celkem 131 bytů, v Kroměříži 108, v Uherském Hradišti pouze 80 a ve Vsetíně 91 bytů. Rozdělíme-li nabízené byty z hlediska výkonu vlastnického práva, tak většina bytů byla v osobním vlastnictví. Největší podíl bytů v osobním vlastnictví byl ve Zlíně, a to 89%, dále v Kroměříži 83%, Vsetíně 67% a nejméně v Uherském Hradišti 56%. Při rozdělení bytů podle typu nosné konstrukce bylo ve všech městech téměř 75% nabízených bytů z panelu. Jak je možno vidět v následující srovnávací tabulce nejvyšší průměrná cena bytů je v Uherském Hradišti, kde je také nejvyšší průměrná rozloha, a naopak nejnižší průměrná cena je ve Vsetíně, a to o více jak 420 000 Kč. Zaměříme-li se na průměrné jednotkové ceny, je nejvyšší průměrná cena za m² podlahové plochy ve Zlíně, kde je současně nejnižší průměrná rozloha bytu. Naopak nejnižší průměrná cena za m² je opět ve Vsetíně. Opět je nutné zdůraznit, že se jedná o ceny nabídkové, které jsou zpravidla o 10-15% vyšší, než skutečně realizované ceny.

Tabulka č. 4.1 Srovnávací tabulka průměrných nabídkových cen

Město	Průměrná cena	Průměrná cena za m²	Průměrná rozloha v m²
Zlín	1 276 527 Kč	21 812 Kč	60,1
Kroměříž	1 133 056 Kč	18 386 Kč	62,3
Uherské Hradiště	1 302 247 Kč	20 597 Kč	64,8
Vsetín	880 013 Kč	14 787 Kč	60,2

Zdroj: vlastní zpracování.

Následující tabulka ukazuje přehled odhadovaných realizovaných cen, kdy jsou průměrné nabídkové ceny z předcházející tabulky sníženy o 10%.

Tabulka č. 4.2 Srovnávací tabulka odhadovaných realizovaných cen

Město	Průměrná cena	Průměrná cena za m ²	Průměrná velikost v m ²
Zlín	1 148 874 Kč	19 116 Kč	60,1
Kroměříž	1 019 750 Kč	16 368 Kč	62,3
Uherské Hradiště	1 172 022 Kč	18 087 Kč	64,8
Vsetín	792 012 Kč	13 156 Kč	60,2

Zdroj: vlastní zpracování.

4.1 Dílčí srovnání

Byty 1+1 – zaměříme-li se na celkové průměrné ceny podle jednotlivých obcí jednoznačně nejvyšší průměrná cena je ve Zlíně, poté v Uherském Hradišti, Kroměříži a nejnižší je ve Vsetíně. Rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší průměrnou cenou je téměř 360 000 Kč. Z hlediska hodnověrnosti výsledných údajů mají nejvyšší vypovídací schopnost výsledky ze Zlína a Kroměříže, kde bylo analyzováno nejvíce bytů. Při porovnání výsledků podle právního důvodu užívání je nejvyšší průměrná cena bytů v osobním vlastnictví ve Zlíně a nejnižší opět ve Vsetíně, rozdíl mezi těmito průměrnými cenami je téměř 290 000 Kč. U družstevních bytů je nejvyšší průměrná cena v Uherském Hradišti a nejnižší opět ve Vsetíně, s rozdílem mezi cenami necelých 360 000 Kč. Ceny bytů v osobním vlastnictví bývají zpravidla vyšší, protože jsou kupujícími více preferovány. Důvodem je snadnější financování a převod do osobního vlastnictví. Při koupi družstevního bytu vlastně kupujete družstevní podíl, tudíž nejste vlastníkem a tím pádem existuje omezená možnost použít byt jako zástavu při financování jeho koupě. Pokud se podíváme do tabulky tak se nám tato teze potvrdí ve všech městech kromě Kroměříže, kde je vyšší průměrná cena družstevních bytů. Tento rozdíl je však způsoben vyšší průměrnou rozlohou. Při rozdělení podle typu nosné konstrukce bývají zpravidla dražší a žádanější byty postavené z cihel, ale v nabídce většinou převažují byty panelové, stejně tak tomu bylo i u naší databáze. Při srovnání průměrných cen jsou cihlové byty ve všech městech dražší než panelové, pokud však zohledníme rozlohu a zaměříme se na jednotkové ceny, tak ve Vsetíně je průměrná cena za m² podlahové plochy panelového bytu vyšší. Co se týká průměrné rozlohy bytu, tak ta je téměř ve všech typech bytů nejvyšší ve Zlíně a naopak nejnižší v Uherském Hradišti. V následujících tabulkách jsou použity tyto zkratky: OS - osobní vlastnictví, DR - družstevní, P - panel, C - cihla.

Tabulka č. 4.3 Srovnávací tabulka bytů kategorie 1+1

Kategorie a město	Vlastnictví, materiál	Průměrná cena	Průměrná cena za m ²	Průměrná rozloha v m ²
1+1 Zlín	Celkem	896 314 Kč	24 613 Kč	36,5
	OS	882 401 Kč	24 697 Kč	37,1
	DR	699 858 Kč	24 205 Kč	33,7
	C	941 000 Kč	24 937 Kč	37,7
	P	869 909 Kč	24 421 Kč	35,8
1+1 Kroměříž	Celkem	784 048 Kč	20 050 Kč	35
	OS	702 824 Kč	20 152 Kč	34,8
	DR	707 250 Kč	19 619 Kč	36,3
	C	964 667 Kč	25 544 Kč	39,3
	P	660 167 Kč	19 135 Kč	34,3
1+1 Uherské Hradiště	Celkem	852 429 Kč	24 924 Kč	34,4
	OS	869 667 Kč	26 302 Kč	33
	DR	839 500 Kč	23 891 Kč	35,5
	C*	0 Kč	0 Kč	0,0
	P	852 429 Kč	24 924 Kč	34,4
1+1 Vsetín	Celkem	538 333 Kč	15 825 Kč	35,3
	OS	593 333 Kč	17 592 Kč	36,3
	DR	483 333 Kč	14 058 Kč	34,3
	C	540 000 Kč	14 211 Kč	38
	P	537 500 Kč	16 632 Kč	34

Zdroj: vlastní zpracování (* v nabídce nebyly žádné byty tohoto typu).

Byty 2+1 – byty této velikostní kategorie a byty kategorie 3+1 byly v databázi nejvíce zastoupeny. Většina nabízených bytů byla ve všech městech v osobním vlastnictví, ve Zlíně dokonce více jak 99%, proto mohou být výsledné údaje týkající se družstevních bytů více, či méně zkreslené. Pokud se zaměříme na celkové průměrné ceny a průměrné ceny bytů v osobním vlastnictví tak nejvyšší jsou ve Zlíně a nejnižší ve Vsetíně, kdy rozdíl mezi těmito cenami činí v obou případech více než 500 000 Kč. Při porovnání cen družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví, jsou ve všech městech kromě Uherského Hradiště vyšší ceny bytů v osobním vlastnictví a to i v případě jednotkových cen. Při srovnání cen podle typu nosné konstrukce jsou průměrné ceny i průměrné jednotkové ceny opět vyšší u cihlových bytů, a to ve všech městech kromě Uherského Hradiště, kde jsou dražší panelové byty. Největší průměrnou rozlohu téměř u všech typů bytů má Kroměříž a naopak nejnižší Vsetín.

Tabulka č. 4.4 Srovnávací tabulka bytů kategorie 2+1

Kategorie a město	Vlastnictví, materiál	Průměrná cena	Průměrná cena za m ²	Průměrná velikost v m ²
2+1 Zlín	Celkem	1 289 575 Kč	22 151 Kč	58,6
	OS	1 299 553 Kč	22 268 Kč	58,7
	DR	1 100 000 Kč	19 935 Kč	56,5
	C	1 399 625 Kč	23 676 Kč	59,6
	P	1 262 063 Kč	21 770 Kč	58,3
2+1 Kroměříž	Celkem	1 081 900 Kč	18 269 Kč	59,1
	OS	1 118 029 Kč	18 760 Kč	59,5
	DR	877 167 Kč	15 488 Kč	56,7
	C	1 248 765 Kč	19 927 Kč	62,8
	P	958 565 Kč	17 044 Kč	56,3
2+1 Uherské Hradiště	Celkem	1 175 964 Kč	21 662 Kč	55,2
	OS	1 172 667 Kč	21 315 Kč	55,8
	DR	1 181 900 Kč	22 288 Kč	54
	C	1 241 538 Kč	21 325 Kč	59,1
	P	1 119 133 Kč	21 954 Kč	51,8
2+1 Vsetín	Celkem	772 494 Kč	15 380 Kč	51,9
	OS	795 671 Kč	15 495 Kč	52,0
	DR	782 785 Kč	15 111 Kč	51,8
	C	834 611 Kč	16 440 Kč	51,2
	P	756 783 Kč	14 513 Kč	52,5

Zdroj: vlastní zpracování.

Byty 3+1 – jak již bylo řečeno byty 3+1 a 2+1 byly v databázi nejvíce zastoupeny. Ve Zlíně, Kroměříži a Vsetíně, převažovaly v nabídce byty v osobním vlastnictví. V Uherském Hradišti bylo 50% družstevních a 50% v osobním vlastnictví. Z hlediska nosné konstrukce převažovaly panelové byty. Zaměříme-li se na porovnání celkových průměrných a průměrných jednotkových cen, tak nejvyšší ceny jsou opět ve Zlíně a nejnižší ve Vsetíně. Rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší celkovou průměrnou cenou je téměř 500 000 Kč a mezi jednotkovými cenami činí tento rozdíl více jak 6 200 Kč za m² podlahové plochy bytu. Při porovnání cen družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví, jsou ve všech městech vyšší ceny bytů v osobním vlastnictví, a to i u průměrných cen za m². Nejvyšší průměrná cena bytů v osobním vlastnictví je v Uherském Hradišti, naopak nejnižší opět ve Vsetíně. Rozdíl mezi těmito průměrnými cenami činí více než 560 000 Kč a rozdíl mezi cenami za m² je více než

6 300 Kč. Z hlediska typu nosné konstrukce se opět potvrzuje předpoklad, že cihlové byty jsou dražší než panelové. Ve Zlíně, Kroměříži a Uherském Hradišti jsou ceny cihlových bytů vyšší než ceny panelových bytů. Pouze ve Vsetíně, a to i v případě průměrné ceny za m² podlahové plochy, jsou dražší byty z panelu. Největší průměrnou rozlohu mají byty v Kroměříži.

Tabulka č. 4.5 Srovnávací tabulka bytů kategorie 3+1

Kategorie a město	Vlastnictví, materiál	Průměrná cena	Průměrná cena za m ²	Průměrná velikost v m ²
3+1 Zlín	Celkem	1 446 825 Kč	20 104 Kč	71,8
	OS	1 491 853 Kč	20 629 Kč	72,2
	DR	1 191 667 Kč	17 126 Kč	69,8
	C	1 623 615 Kč	21 602 Kč	75,2
	P	1 361 704 Kč	19 383 Kč	70,2
3+1 Kroměříž	Celkem	1 317 800 Kč	17 597 Kč	75,6
	OS	1 316 059 Kč	17 607 Kč	73,6
	DR	1 261 800 Kč	17 534 Kč	71,8
	C	1 538 889 Kč	19 001 Kč	81,2
	P	1 253 613 Kč	17 435 Kč	72
3+1 Uherské Hradiště	Celkem	1 426 350 Kč	19 517 Kč	73,3
	OS	1 518 950 Kč	20 266 Kč	75,1
	DR	1 333 750 Kč	18 769 Kč	71,5
	C	1 652 000 Kč	20 757 Kč	79,8
	P	1 360 839 Kč	19 157 Kč	71,4
3+1 Vsetín	Celkem	950 500 Kč	13 816 Kč	68,9
	OS	953 370 Kč	13 933 Kč	68,4
	DR	944 538 Kč	13 574 Kč	69,9
	C	917 500 Kč	13 764 Kč	66,5
	P	954 167 Kč	13 822 Kč	69,1

Zdroj: vlastní zpracování.

Byty 4+1 – byty této velikostní kategorie mají spolu s byty 1+1 v databázi nejmenší zastoupení. Tím je opět výrazně snížena vypovídací schopnost výsledných údajů. Celková průměrná cena i průměrné ceny dle jednotlivých typů bytů, jsou nejvyšší v Kroměříži, tento rozdíl je dán mnohem větší průměrnou rozlohou všech typů bytů. Pokud zohledníme průměrnou velikost, tak dostaneme nejvyšší ceny za m² podlahové plochy bytu ve Zlíně, vyjma bytů v osobním vlastnictví, které jsou opět nejvyšší v Kroměříži. Naopak nejnižší jsou

opět ceny ve Vsetíně, kde jsou také nejmenší byty. Rozdíl mezi nejvyššími a nejnižšími cenami je 370 000 Kč až 470 000 Kč. Při porovnání cen družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví, jsou opět vyšší ceny bytů v osobním vlastnictví, kromě Zlína, kde byl v nabídce pouze 1 družstevní byt. Z hlediska typu nosné konstrukce jsou opět vyšší ceny cihlových bytů. Nejvyšší průměrná cena je v Uherském Hradišti, avšak tuto cenu nelze brát jako průměrnou, protože v nabídce byl pouze 1 cihlový byt, takže se jedná o cenu tohoto konkrétního bytu.

Tabulka č. 4.6 Srovnávací tabulka bytů kategorie 4+1

Velikost bytu	Vlastnictví, materiál	Průměrná cena	Průměrná cena za m ²	Průměrná velikost v m ²
4+1 Zlín	Celkem	1 649 875 Kč	19 107 Kč	86,6
	OS	1 649 867 Kč	19 159 Kč	86,3
	DR	1 650 000 Kč	18 333 Kč	90
	C	1 775 000 Kč	20 213 Kč	88,0
	P	1 632 000 Kč	18 949 Kč	86,4
4+1 Kroměříž	Celkem	1 657 857 Kč	17 472 Kč	94,7
	OS	1 846 250 Kč	19 233 Kč	95,8
	DR	1 406 667 Kč	15 125 Kč	93,3
	C*	0 Kč	0 Kč	0
	P	1 657 857 Kč	17 472 Kč	94,7
4+1 Uherské Hradiště	Celkem	1 589 000 Kč	17 780 Kč	89,2
	OS	1 666 800 Kč	18 546 Kč	89,8
	DR	1 200 000 Kč	13 953 Kč	86
	C	2 299 000 Kč	24 720 Kč	93,0
	P	1 447 000 Kč	16 392 Kč	88,4
4+1 Vsetín	Celkem	1 193 168 Kč	16 563 Kč	86,4
	OS	1 473 000 Kč	17 227 Kč	85,3
	DR	1 370 000 Kč	15 568 Kč	88
	C*	0 Kč	0 Kč	0,0
	P	1 193 168 Kč	16 563 Kč	86,4

Zdroj: vlastní zpracování (* v nabídce nebyly žádné byty tohoto typu).

Z výše uvedených srovnání vyplývá, že v rámci vybraných obcí jsou **nejvyšší nabídkové ceny** bytů ve Zlíně, o druhé a třetí místo se dělí Kroměříž a Uherské Hradiště, a naopak nejlevnější byty se nachází ve Vsetíně. Co do průměrné rozlohy bytů, tak jednoznačně největší byty jsou nabízeny v Kroměříži a nejmenší opět ve Vsetíně. Jednotkové ceny jsou

nejvyšší u bytů kategorie 1+1, se zvětšující se rozlohou bytu se ceny za m² podlahové plochy postupně snižují. **Z hlediska právního důvodu užívání** jednoznačně převažuje vlastnické bydlení nad družstevním. Podíl domácností žijících v družstevním bydlení je ve Zlínském kraji pod celorepublikovým průměrem. Z hlediska vlastnického bydlení je Zlínský kraj tak ve středu celorepublikového průměru. **Z hlediska finanční dostupnosti bydlení** by si bezdětný jedinec mohl pořídit byt ve Zlíně za 65 měsíců (měsíčních platů), v Kroměříži za 58 měsíců, v Uherském Hradišti za 66 měsíců a ve Vsetíně přibližně za 45 měsíců. Při výpočtu vycházíme průměrných cen bytů uvedených v tabulce 4.2 a současného průměrného hrubého měsíčního platu pro Zlínský kraj 22 721,-Kč snížený o zdravotní pojištění, sociální pojištění a daň. Opět zdůrazňuji, že průměrné ceny bytů jsou spíše orientační a jejich hodnota může být zkreslena malým počtem analyzovaných bytů.

Tabulka č. 4.7 Bytový fond jednotlivých měst dle právního důvodu užívání

Obec	Obydlené byty celkem	Ve vlastním domě	V osobním vlastnictví	Nájemní	Družstevní
Zlín	37 727	13 606	15 103	4 144	2 253
Kroměříž	25 665	12 038	7 068	2 540	2 016
Uherské Hradiště	31 382	18 114	6 134	2 466	2 401
Vsetín	23 155	10 005	5 764	2 213	3 468

Zdroj: Základní výsledky sčítání lidu, domů a bytů 2011 - Zlínský kraj, dostupné z <http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/krajp/06072-12-xz>. Vlastní zpracování.

4.2 Faktory ovlivňující tržní ceny nemovitostí

Je nutné rozlišovat mezi pojmem hodnota a cena. Pojem tržní cena představuje cenu majetku, na níž se kupující a prodávající shodli, a za kterou byla transakce realizována. Tržní hodnota je odhadnutá hodnota, za kterou by měl být daný majetek mezi prodávajícím a kupujícím směněn.⁴⁶ Tržní ceny nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů jak z makroekonomického, tak z mikroekonomického hlediska. Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi obsáhlou a komplexní

⁴⁶ HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia s.r.o., 2009, 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.

problematiku, zaměří se následná identifikace vlivů působících na tržní ceny bytů ve vybraných obcích na vybrané makroekonomické faktory.

Můžeme říct, že jedním z nejdůležitějších vlivů na ceny nemovitostí v posledních letech, nejen ve Zlínském kraji, ale v rámci celé České republiky, je **vývoj ekonomiky jako celku**, tedy vývoj v rámci **hospodářského cyklu**, kdy se česká ekonomika nachází již třetím rokem v recesi.

Jak již bylo řečeno, stav na trhu nemovitostí je významně ovlivňován vývojem ekonomiky dané země a naopak vývoj na trhu nemovitostí se následně promítá do stavu ekonomiky. Jak víme, ceny rezidenčních nemovitostí od roku 1998 téměř nepřetržitě rostly až do začátku roku 2008, kdy dosáhly svého vrcholu. Tento trend se projevoval nejen v České republice, ale i v ostatních vyspělých zemích, kde mnohdy ceny nemovitostí rostly nezávisle na vývoji národního hospodářství jednotlivých zemí. Tento vývoj je označován jako tzv. „cenová, či nemovitostní bublina“, která byla dlouhodobě neudržitelná. V roce 2007 díky velmi neuváženému poskytování hypotečních úvěrů i velmi rizikovým klientům vznikla v USA tzv. „hypoteční krize“, která měla neočekávaně negativní globální vliv na finanční a úvěrové trhy a vyvolala světovou finanční krizi, která postihla všechny vyspělé země včetně České republiky. Následně došlo k razantnímu poklesu cen nemovitostí a jejich ceny se začaly postupně vracet na úroveň, které dosáhly v rekordním roce 2008. V České republice se rekordní růst cen se týkal především starších bytů, které mezi rokem 2006 a 2007 vzrostly o 29%, u cen rodinných domů nebyl tento růst tak výrazný (meziročně o 12,2%). Obecně by v tržním prostředí měly ceny nemovitostí odrážet působení nabídky a poptávky.⁴⁷ Avšak díky tomuto prudkému a dlouhodobému růstu se dle údajů ČSÚ realizované ceny bytů v druhé polovině roku 2007 pohybovaly nad svou rovnovážnou úrovní. Podle House Price Indexu (tento index zahrnuje nové i starší bytové nemovitosti i ceny souvisejících pozemků) klesly ceny nemovitostí od 3. čtvrtletí 2008 do 3. čtvrtletí 2012 o 9,1 %. Na konci roku 2012 se ceny starších bytů se oproti 3. čtvrtletí roku 2009 celorepublikově snížily o 13,7%.⁴⁸

Pokud se zaměříme na **vývoj průměrných kupních cen bytů v jednotlivých okresech Zlínského kraje**, tak dle údajů ČSÚ (konkrétní data jsou uvedeny v příloze) v okrese

⁴⁷ VŠE. Politická ekonomie 2/2010, článek Udržitelnost vývoje cen bytů v České republice [online]. [19.4.2013]. Dostupný z: <http://www.vse.cz/polek/download.php?jnl=polek&pdf=728.pdf>

⁴⁸ Český statistický úřad, tisková zpráva Ceny nemovitostí v ČR [online]. [19.4.2013]. Dostupné z: http://notes.czso.cz/csu/tz.nsf/i/ceny_nemovitosti_v_cr20130326

Kroměříži klesla od začátku roku 2008 do konce roku 2010 průměrná kupní cena za m² podlahové plochy bytu o 8,5%, v okrese Uherské Hradiště o 7,5%, v okrese Vsetín o 7% a největší propad byl zaznamenán v okrese Zlín, a to o 15%.⁴⁹

Dalším důležitým faktorem, který ve volném tržním prostředí primárně ovlivňuje ceny nemovitostí je **působení nabídky a poptávky**. Ze **strany poptávky** jsou rozhodující zejména faktory demografické (např. počet domácností, počet obyvatel ve věku 20-50 let, nezaměstnanost), vývoj disponibilního příjmů domácností (popřípadě spotřeby domácností, či vývoj hrubého domácího produktu), některé vybrané ukazatele znázorňuje níže uvedená tabulka.

Tabulka č. 4.8 Vybrané ukazatele v jednotlivých okresech za rok 2011

Okres	Počet obyvatel celkem	Obyvatelé ve věku 0-14 let	Obyvatelé ve věku 15-64 let	Obyvatelé ve věku 65 a více	Míra registrované nezaměstnanosti	Průměrný starobní důchod
Zlín	192 849	14,2%	68,7%	17%	7,85%	10 443 Kč
Kroměříž	107 320	14%	69,2%	16,8%	10,49%	10 291 Kč
Uherské Hradiště	143 814	14%	69%	17%	9,2%	10 330 Kč
Vsetín	145 047	14,7%	69%	16,3%	10,75%	10 179 Kč

Zdroj: Základní výsledky sčítání lidu, domů a bytů 2011 - Zlínský kraj. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/krajp/06072-12-xz>, vlastní zpracování.

Jak je patrné, je struktura obyvatel v roce 2011 v jednotlivých okresech téměř shodná. Oproti roku 2009 však došlo **k poklesu obyvatel v produktivním věku** v okrese Kroměříž, Vsetín a Zlín o 1,3% a v okrese Uherské Hradiště jen o 1,1%. Naopak vzrostl počet obyvatel důchodového věku v okrese Kroměříž a Uherské Hradiště o 1%, v okrese Vsetín o 1,1% a Zlín o 0,8%. Počet obyvatel v produktivním věku je důležitým faktorem ovlivňujícím poptávku na trhu bydlení, protože právě obyvatelé ve věku 20-50 let tvoří hlavní část

⁴⁹ Krajská správa ČSÚ ve Zlíně. Základní charakteristika Zlínského kraje dle okresů [online]. [19.4.2013]. Dostupné z: http://www.zlin.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/krajkapitola/721011-12-r_2012-01

koupěschopné poptávky. Takže pokles počtu obyvatel v tomto věku může v budoucnu oslabit poptávku po bydlení.

Celkový přírůstek (přirozený přírůstek + přistěhovalý) je ve všech okresech záporný. V okrese Zlín a Vsetín klesl o 1,4‰, v okrese Uherské Hradiště o 1,7‰ a v okrese Kroměříž dokonce o 3,1‰.

V roce 2012 vzrostla **míra registrované nezaměstnanosti** ve všech okresech zhruba o 1%. Nejhuře je na tom okres Vsetín, který je v rámci ČR z hlediska zaměstnanosti 61. v pořadí, okres Kroměříž je 59., okres Uherské Hradiště je 45. a nejlépe je na tom okres Zlín, který je v pořadí 25. Míra nezaměstnanosti, či struktura zaměstnanosti mohou taktéž významně ovlivnit poptávku po bydlení. Obecně lze říci, že v lokalitách s vysokou mírou nezaměstnanosti se nemovitosti prodávají za nižší ceny, toto se týká i okresu Vsetín. **Průměrná hrubá měsíční mzda** se v roce 2012 ve Zlínském kraji meziročně zvýšila o 2,7% na 22 173 Kč.

Údaje o výši čistého disponibilního důchodu a výši HDP jsou k dispozici pouze pro Zlínský kraj jako celek. **Čistý disponibilní důchod na 1 obyvatele** průběžně roste, pro rok 2010 byl ve Zlínském kraji 177 716 Kč (92,2% průměru ČR), v roce 2011 se zvýšil na 178 902 Kč (93,5% průměru ČR). **Výše HDP na 1 obyvatele** Zlínského kraje taktéž průběžně roste, v roce 2010 byla 302 023 Kč (83,6% průměru ČR) a v roce 2011 se zvýšila na 309 386 Kč (84,5% průměru ČR).

Dalším důležitým faktorem ovlivňujícím stranu poptávky po bydlení jsou **výdaje na bydlení**, které tvoří po výdajích na potraviny druhou největší část spotřebních výdajů českých domácností. Nejvyšší podíl představují pro domácnosti jednotlivců, zejména jednotlivců starších 65 let, kde byla výše podílu na konci roku 2012 přibližně 29,6% z jejich čistých příjmů a pro osoby žijící v nájemním bydlení, kde byla výše podílu přibližně 30,2%. Závislost mezi náklady na bydlení a výši příjmů v jednotlivých regionech prokázána nebyla. Dle studií jsou však regionální rozdíly v cenách bydlení a následně dostupnosti bydlení vyšší, než ekonomická výkonnost jednotlivých regionů.⁵⁰

Jako určitý korektor vývoje poptávky působí výše úrokových sazeb, zejména u hypotečních úvěrů. V současnosti rekordně nízké **úrokové sazby hypotečních úvěrů**, nulové poplatky za

⁵⁰ KUDA, František a LUX, Martin. *Bydlení v regionech*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2010. 152 s.

správu hypotečního úvěru a nízké ceny nemovitostí působí jako pozitivní stimul poptávky po bydlení.

Naopak negativně působí na poptávku rostoucí inflace, zvyšující se podíl výdajů na bydlení na spotřebních výdajích domácností, zvýšení DPH, atd., všechny tyto faktory oslabují **okamžitou kupní sílu obyvatel**. Lidé pak upřednostňují uspokojení základních potřeb, před koupí bydlení a tím dochází ke snižování poptávky.

Tržní ceny jsou také ovlivněny ze strany nabídky, jedná se zejména o ceny stavebních prací a materiálů, ve srovnání s aktuální tržní cenovou hladinou starších bytů.

Dalšími důležitými vlivy na cenu obytných nemovitostí jsou výnosnost, fixace na určitém místě, kvalita životního prostředí, struktura obyvatelstva, pracovní příležitosti v obci nebo blízkém okolí, infrastruktura v okolí nemovitosti, počet podlaží dané nemovitosti a stupeň využití pozemku.⁵¹

⁵¹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 6. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004. str. 532

5 Závěr

Práce je zaměřena na trh nemovitostí, resp. trh s byty a jeho ceny ve vybraných lokalitách. Jedná se o velmi aktuální téma, neboť oblast cen bydlení zažívá v posledních letech nebývalé změny. Po letech téměř nepřetržitého růstu došlo v roce 2008 ke zlomu a ceny bydlení začaly prudce klesat. Nejvíce tento propad postihl starší bytovou výstavbu, která byla silně nadhodnocena. Současně se projevují čím dál větší regionální rozdíly v tržních cenách vlastnického a družstevního bydlení a také ve výši tzv. tržního nájemného. Tyto rozdíly pak přímo souvisí s regionálními rozdíly v dostupnosti bydlení.⁵²

Cílem diplomové práce bylo porovnat mezi sebou tržní ceny bytů v obcích Zlín, Kroměříž, Uherské Hradiště a Vsetín a na základě výsledných údajů identifikovat faktory, které tržní ceny ovlivňují. Ceny bytů byly mezi sebou porovnávány jak z hlediska právního důvodu užívání, tak z hlediska typu nosné konstrukce. Dále byly srovnávány podle průměrných cen a průměrných jednotkových cen v jednotlivých obcích a jednotlivých velikostních kategoriích bytů.

Analýze tržních cen předchází teoretická část, která se snaží stručně charakterizovat problematiku trhu nemovitostí, jeho důležitost z makroekonomického hlediska s uvedením vybraných aktuálních ekonomických ukazatelů. Následně popisuje stranu nabídky a poptávky, subjekty trhu, jeho fungování a případná selhání, možnosti financování bydlení a oblast bytové politiky státu a rozdělení trhu s byty podle výkonu vlastnického práva. Dále je v teoretické části uvedena metodou popisu struktura bytového fondu České republiky, ceny a náklady bydlení, které vychází z údajů Českého statistického úřadu.

Praktická část zahrnuje analýzu tržních cen byla provedena u aktuálních tržních cen získaných na realitním serveru SReality.cz v březnu 2013. Z těchto nabídkových cen byla sestavena databáze bytů velikostních kategorií 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1 pro jednotlivé obce. Pro výběr byly voleny byty s přibližně stejnou podlahovou plochou pro danou velikostní kategorii, v osobním vlastnictví nebo družstevní a byty s cihlovou nebo panelovou nosnou konstrukcí. Následně byla data seřazena do tabulek, zpracována a rozdělena dle jednotlivých parametrů a lokalit.

⁵² KUDA, František a LUX, Martin. *Bydlení v regionech*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2010. 152 s

U výsledků analýzy byla provedena jejich komparace podle stanovených parametrů, z níž vyplývá, že v rámci vybraných obcí jsou nejvyšší nabídkové ceny bytů ve Zlíně, o druhé a třetí místo se dělí Kroměříž a Uherské Hradiště, a naopak nejlevnější byty se nachází ve Vsetíně. Jednotkové ceny jsou nejvyšší u bytů kategorie 1+1, se zvětšující se rozlohou bytu se ceny za m² podlahové plochy postupně snižují. Co do průměrné rozlohy bytů, tak největší byty jsou nabízeny v Kroměříži a nejmenší opět ve Vsetíně. Z hlediska právního důvodu užívání jednoznačně převažuje vlastnické bydlení nad družstevním. A při srovnání podle typu nosné konstrukce převažovaly v nabídce panelové byty nad cihlovými. Při následné identifikaci faktorů, které tržní ceny ovlivňují, byla pozornost věnována vybraným makroekonomickým ukazatelům, především zaměřující se na stranu poptávky. Po srovnání daných ukazatelů, z nichž některé byly k dispozici pouze pro Zlínský kraj jako celek, lze říci, že nejvíce ovlivňuje tržní ceny ve vybraných obcích nezaměstnanost a celkový ekonomický vývoj, resp. vývoj ekonomiky v rámci hospodářského cyklu. **Cíl diplomové práce byl splněn.**

V úvodu práce byly stanoveny tři pracovní hypotézy. **Podle první hypotézy** je tržní cena za metr čtvereční podlahové plochy u malometrážních bytů, konkrétně bytů velikostní kategorie 1+1 je přibližně o 20% vyšší než u bytů velikostní kategorie 3+1. Na základě analýzy dostupné databáze bylo zjištěno, že tržní cena za metr čtvereční podlahové plochy u bytů 1+1 je o 26% vyšší než u bytů kategorie 3+1, tím byla první hypotéza **potvrzena**.

Podle druhé hypotézy jsou byty v osobním vlastnictví obchodovatelné za cenu až o 20% vyšší než byty družstevní. Výsledky analýzy ukazují, že byty v osobním vlastnictví jsou oproti družstevním bytům v průměru o 17% dražší⁵³, tím byla **druhá hypotéza vyvrácena**.

Podle třetí hypotézy jsou byty s nosnou konstrukcí postavenou z cihel, kupujícími více preferovány, proto jsou ceny cihlových bytů v průměru o 15% vyšší než ceny panelových bytů. Na základě výsledků analýzy lze říci, že průměrné ceny cihlových bytů jsou přibližně o 22% vyšší⁵⁴ než průměrné ceny panelových bytů, tím byla **třetí hypotéza potvrzena**.

V době kdy ceny bydlení prochází neustálým vývojem, mohou ceny zjištěné z analýzy dostupné databáze, alespoň trochu pomoci k orientaci v cenách vlastnického a družstevního bydlení ve vybraných lokalitách Zlínského kraje.

⁵³ vypočítáno z průměrných cen, kde byla cena bytů v osobním vlastnictví vyšší.

⁵⁴ vypočítáno z průměrných cen, kde byla cena cihlových bytů vyšší.

Seznam použité literatury

Knižní publikace

- [1] POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- [2] BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 6. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004. 578 s. ISBN 80-7204-332-3.
- [3] SUNEKA, Martin. *Makroekonomie bydlení*. 1. Vyd. Praha, 2002. 32 s. ISBN 80 - 245 - 0337 - 9.
- [4] LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení*. 1.vyd. Praha, 2002, 81 s. ISBN 80 - 245 - 0338 – 7.
- [5] KUDA, František a Martin LUX. *Bydlení v regionech*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2010. 152 s. ISBN 978-80-7431-026-3.
- [6] HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia s.r.o., 2009, 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.

Elektronická monografie

- [7] Ministerstvo pro místní rozvoj. MMR: Bytová politika [online]. [12.3.2013]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytovapolitika/Bytova-politika>
- [8] VALENTOVÁ B. Bytové politiky v zemích Evropské unie - Christian Donner - stručný výtah z první části studie [online]. Praha 1998, [16.3.2013]. Dostupné z <http://old.mmr.cz/bytove-politiky-v-zemich-evropske-unie-christian-donner-strucny-vytah-z-prvni-casti-studie>

- [9] Ministerstvo pro místní rozvoj. Publikace Vybrané údaje o bydlení 2011 [online]. cit. [20.3.2013]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/Vybrane-udaje-o-bydleni/Vybrane-udaje-o-bydleni-2011>
- [10] Zlínský kraj, oficiální internetový portál Zlínského kraje [online]. [20.3.2013] Dostupné z: <http://www.kr-zlinsky.cz/o-kraji-cl-17.html>. poslední aktualizace 3.1.2013
- [11] Město Uherské Hradiště, oficiální stránky města [online]. [26.3.2013] Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/Folders/1180-1-Informace+o+meste.aspx>
- [12] Město Kroměříž, oficiální stránky města [online]. [26.3.2013]. Dostupné z: <http://www.mesto-kromeriz.cz/stranka.asp?kod=2&modul=navstevnik&map=10>
- [13] Město Zlín, oficiální stránky města [online]. [26.3.2013]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/page/18.historie-a-soucasnost-mesta/>
- [14] Město Vsetín, oficiální stránky města [online]. [4.4.2013]. Dostupné z: <http://www.vsetin.cz/>
- [15] Peníze.cz, článek Ceny bytů 2013: obrat a cestu vzhůru nečekejte [online]. [12.4.2013]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/nemovitosti/247573-ceny-bytu-2013-obrat-a-cestu-vzhuru-necekejte>
- [16] Asociace českých spořitelů, Výroční zpráva – Stavební spoření v roce 2011 [online]. [8.4.2013]. Dostupné z: <http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocní-zpravy-acss/vyrocní-zprava-2011/soubory/Stavební%20spoření%20v%20roce%202011-100.pdf>
- [17] Ministerstvo pro místní rozvoj. MMR: Hypoteční úvěry s přiznanou státní podporou [online]. [21.3.2013]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financni-podpor>

- [18] Český statistický úřad. ČSÚ: Základní výsledky sčítání lidu, domů a bytů 2011 - Zlínský kraj [online]. [21.3.2013]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/krajp/06072-12-xz>
- [19] Ministerstvo pro místní rozvoj. Hypoteční úvěry 2002-2012 [online]. [21.3.2013]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-\(2002-2008\)](https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-(2002-2008))
- [20] Český statistický úřad. ČSÚ: Publikace Vývoj ekonomiky v roce 2012 [online]. [6.4.2013]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/publ/1109-12-q4_2012
- [21] Krajská správa ČSÚ ve Zlíně. Vybrané údaje o Zlínském kraji [online] [19.4.2013]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/krajp/721302-12-xz>
- [22] Krajská správa ČSÚ ve Zlíně. Základní charakteristika Zlínského kraje dle okresů [online]. [19.4.2013]. Dostupné z: http://www.zlin.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/krajkapitola/721011-12-r_2012-01
- [23] Český statistický úřad. ČSÚ: Publikace Statistická ročenka Zlínského kraje [online]. [19.4.2013]. Dostupné z: http://www.zlin.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/krajpubl/721011-12-r_2012-xz
- [24] Český statistický úřad. ČSÚ: Časopis Statistika a my [online]. [19.4.2013]. Dostupný z: <http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/p/1804-13>
- [25] Vysoká škola ekonomická. VŠE: Politická ekonomie 2/2010, článek Udržitelnost vývoje cen bytů v České republice [online]. [19.4.2013]. Dostupný z: <http://www.vse.cz/polek/download.php?jnl=polek&pdf=728.pdf>
- [26] Český statistický úřad. ČSÚ: tisková zpráva Ceny nemovitostí v ČR. [online]. [21.3.2013] Dostupné z: http://notes.czso.cz/csu/tz.nsf/i/ceny_nemovitosti_v_cr20130326
- [27] Realitní server SReality.cz [online]. [21.3.2013]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/>

- [28] Český statistický úřad. ČSÚ: Příjmy, výdaje a životní podmínky domácností [online]. [22.4.2013]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/p/3005-12>

Legislativa

- [29] Zák. č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů [online]. Dostupný z: <http://zakony-online.cz/>

Seznam zkratk a symbolů

apod.	a podobně
atd.	a tak dále
C	cihla
č.	číslo
ČR	Česká republika
DR	družstevní
Kč	koruna česká
MF	Ministerstvo financí
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MŽ	Ministerstvo životního prostředí
OS	osobní vlastnictví
P	panel
resp.	respektive
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SLDB	sčítání lidu, domů, bytů
tj.	to jest
tzn.	to znamená

zák. zákon

Symboly

§ paragraf

m² metr čtvereční


% procento

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst.3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 23. dubna 2013


.....
jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

Bc. Darina Rejhonová, Na Lindovce 3134/20, 767 01 Kroměříž

Seznam příloh

- Příloha č. 1 Databáze bytů obce Kroměříž**
- Příloha č. 2 Databáze bytů obce Zlín**
- Příloha č. 3 Databáze bytů v obci Uherské Hradiště**
- Příloha č. 4 Databáze bytů v obci Vsetín**
- Příloha č. 5 Dílčí výsledky analýzy pro jednotlivé obce**
- Příloha č. 6 Průměrné kupní ceny bytů podle okresů Zlínského kraje (v Kč za m² podlahové plochy bytu) v letech 2008-2010**

Přílohy

Příloha č. 1 Databáze bytů obce Kroměříž

Tabulka č. 1: Byty velikostní kategorie 1+1 - Kroměříž

Byt č.	Velikost	Vlastnictví	Rozloha m ²	Materiál	Stav	Nabízená cena	Cena za m ²
1	1+1	OS	49	C	velmi dobrý	999 000 Kč	20 388 Kč
2	1+1	OS	34	P	velmi dobrý	635 000 Kč	18 676 Kč
3	1+1	OS	36	P	velmi dobrý	750 000 Kč	20 833 Kč
4	1+1	OS	30	C	velmi dobrý	995 000 Kč	33 167 Kč
5	1+1	OS	36	P	velmi dobrý	590 000 Kč	16 389 Kč
6	1+1	DR	46	P	dobrá	890 000 Kč	19 348 Kč
7	1+1	DR	32	P	dobrá	550 000 Kč	17 188 Kč
8	1+1	OS	39	P	dobrá	699 000 Kč	17 923 Kč
9	1+1	OS	33	P	velmi dobrý	670 000 Kč	20 303 Kč
10	1+1	OS	33	P	dobrá	635 000 Kč	19 242 Kč
11	1+1	DR	36	P	dobrá	640 000 Kč	17 778 Kč
12	1+1	OS	37	P	dobrá	850 000 Kč	22 973 Kč
13	1+1	DR	31	P	dobrá	749 000 Kč	24 161 Kč
14	1+1	OS	37	P	dobrá	680 000 Kč	18 378 Kč
15	1+1	OS	36	P	dobrá	660 000 Kč	18 333 Kč
16	1+1	OS	28	P	dobrá	450 000 Kč	16 071 Kč
17	1+1	OS	28	P	dobrá	400 000 Kč	14 286 Kč
18	1+1	OS	28	P	dobrá	425 000 Kč	15 179 Kč
19	1+1	OS	35	P	velmi dobrý	825 000 Kč	23 571 Kč
20	1+1	OS	39	C	velmi dobrý	900 000 Kč	23 077 Kč
21	1+1	OS	33	P	velmi dobrý	785 000 Kč	23 788 Kč

Vysvětlivky:

V následujících tabulkách jsou použity tyto zkratky: OS - osobní vlastnictví, DR - družstevní, P - panel, C - cihla.

Tabulka č. 2: Byty velikostní kategorie 2+1 – Kroměříž

Byt č.	Velikost	Vlastnictví	Rozloha m ²	Materiál	Stav	Nabízená cena	Cena za m ²
1	2+1	DR	54	P	dobrý	849 000 Kč	15 722 Kč
2	2+1	OS	58	P	dobrý	900 000 Kč	15 517 Kč
3	2+1	DR	57	P	dobrý	965 000 Kč	16 930 Kč
4	2+1	DR	55	P	dobrý	830 000 Kč	15 091 Kč
5	2+1	OS	65	C	velmi dobrý	1 540 000 Kč	23 692 Kč
6	2+1	OS	54	P	velmi dobrý	950 000 Kč	17 593 Kč
7	2+1	OS	58	P	dobrý	810 000 Kč	13 966 Kč
8	2+1	DR	58	P	dobrý	810 000 Kč	13 966 Kč
9	2+1	OS	59	P	dobrý	890 000 Kč	15 085 Kč
10	2+1	OS	56	P	dobrý	950 000 Kč	16 964 Kč
11	2+1	OS	56	P	velmi dobrý	1 180 000 Kč	21 071 Kč
12	2+1	OS	64	C	dobrý	940 000 Kč	14 688 Kč
13	2+1	OS	56	C	dobrý	1 400 000 Kč	25 000 Kč
14	2+1	OS	56	P	dobrý	890 000 Kč	15 893 Kč
15	2+1	OS	50	P	velmi dobrý	850 000 Kč	17 000 Kč
16	2+1	OS	61	C	velmi dobrý	900 000 Kč	14 754 Kč
17	2+1	OS	67	C	dobrý	950 000 Kč	14 179 Kč
18	2+1	OS	68	C	dobrý	1 050 000 Kč	15 441 Kč
19	2+1	OS	58	C	velmi dobrý	1 100 000 Kč	18 966 Kč
20	2+1	OS	58	P	dobrý	890 000 Kč	15 345 Kč
21	2+1	OS	52	P	dobrý	890 000 Kč	17 115 Kč
22	2+1	OS	65	C	dobrý	1 160 000 Kč	17 846 Kč
23	2+1	OS	54	P	velmi dobrý	1 099 000 Kč	20 352 Kč
24	2+1	OS	54	P	velmi dobrý	850 000 Kč	15 741 Kč
25	2+1	OS	65	P	velmi dobrý	1 195 000 Kč	18 385 Kč
26	2+1	OS	52	C	velmi dobrý	1 500 000 Kč	28 846 Kč
27	2+1	OS	55	P	velmi dobrý	1 200 000 Kč	21 818 Kč
28	2+1	OS	55	P	velmi dobrý	1 100 000 Kč	20 000 Kč
29	2+1	OS	58	P	velmi dobrý	990 000 Kč	17 069 Kč
30	2+1	OS	67	C	velmi dobrý	1 539 000 Kč	22 970 Kč
31	2+1	OS	67	C	velmi dobrý	1 650 000 Kč	24 627 Kč
32	2+1	OS	47	C	dobrý	900 000 Kč	19 149 Kč
33	2+1	OS	65	C	velmi dobrý	1 250 000 Kč	19 231 Kč
34	2+1	OS	76	C	velmi dobrý	1 250 000 Kč	16 447 Kč
35	2+1	DR	56	P	dobrý	899 000 Kč	16 054 Kč
36	2+1	OS	57	P	velmi dobrý	1 150 000 Kč	20 175 Kč
37	2+1	OS	77	C	velmi dobrý	2 050 000 Kč	26 623 Kč
38	2+1	DR	60	P	dobrý	910 000 Kč	15 167 Kč
39	2+1	OS	61	C	velmi dobrý	1 100 000 Kč	18 033 Kč
40	2+1	OS	52	C	dobrý	950 000 Kč	18 269 Kč

Tabulka č. 3: Byty velikostní kategorie 3+1 – Kroměříž

Byt č.	Velikost	Vlastnictví	Rozloha m ²	Materiál	Stav	Nabízená cena	Cena za m ²
1	3+1	DR	73	P	velmi dobrý	1 525 000 Kč	20 890 Kč
2	3+1	OS	86	C	velmi dobrý	1 590 000 Kč	18 488 Kč
3	3+1	DR	74	C	dobrý	1 495 000 Kč	20 203 Kč
4	3+1	OS	68	P	velmi dobrý	1 040 000 Kč	15 294 Kč
5	3+1	OS	85	C	velmi dobrý	2 050 000 Kč	24 118 Kč
6	3+1	DR	73	P	velmi dobrý	1 219 000 Kč	16 699 Kč
7	3+1	OS	76	P	velmi dobrý	1 150 000 Kč	15 132 Kč
8	3+1	OS	70	P	dobrý	1 150 000 Kč	16 429 Kč
9	3+1	OS	74	P	dobrý	1 490 000 Kč	20 135 Kč
10	3+1	OS	70	C	velmi dobrý	1 450 000 Kč	20 714 Kč
11	3+1	OS	72	P	dobrý	1 070 000 Kč	14 861 Kč
12	3+1	OS	72	P	dobrý	1 360 000 Kč	18 889 Kč
13	3+1	OS	73	P	dobrý	1 200 000 Kč	16 438 Kč
14	3+1	OS	68	P	dobrý	1 090 000 Kč	16 029 Kč
15	3+1	OS	86	C	velmi dobrý	1 700 000 Kč	19 767 Kč
16	3+1	OS	80	C	dobrý	1 750 000 Kč	21 875 Kč
17	3+1	OS	73	P	dobrý	1 100 000 Kč	15 068 Kč
18	3+1	OS	85	C	dobrý	1 050 000 Kč	12 353 Kč
19	3+1	OS	74	P	dobrý	1 140 000 Kč	15 405 Kč
20	3+1	OS	73	P	velmi dobrý	1 450 000 Kč	19 863 Kč
21	3+1	DR	72	P	dobrý	980 000 Kč	13 611 Kč
22	3+1	OS	67	P	velmi dobrý	1 200 000 Kč	17 910 Kč
23	3+1	DR	67	P	velmi dobrý	1 090 000 Kč	16 269 Kč
24	3+1	OS	74	P	velmi dobrý	1 150 000 Kč	15 541 Kč
25	3+1	OS	75	P	velmi dobrý	1 139 000 Kč	15 187 Kč
26	3+1	OS	75	P	velmi dobrý	1 490 000 Kč	19 867 Kč
27	3+1	OS	76	P	velmi dobrý	1 450 000 Kč	19 079 Kč
28	3+1	OS	74	P	dobrý	1 200 000 Kč	16 216 Kč
29	3+1	OS	72	P	velmi dobrý	1 450 000 Kč	20 139 Kč
30	3+1	OS	63	P	dobrý	1 100 000 Kč	17 460 Kč
31	3+1	OS	78	P	dobrý	1 250 000 Kč	16 026 Kč
32	3+1	OS	75	P	velmi dobrý	1 399 000 Kč	18 653 Kč
33	3+1	OS	72	P	velmi dobrý	1 200 000 Kč	16 667 Kč
34	3+1	OS	72	P	dobrý	1 140 000 Kč	15 833 Kč
35	3+1	OS	65	P	velmi dobrý	1 560 000 Kč	24 000 Kč
36	3+1	OS	83	C	velmi dobrý	1 575 000 Kč	18 976 Kč
37	3+1	OS	67	P	velmi dobrý	1 250 000 Kč	18 657 Kč
38	3+1	OS	74	P	velmi dobrý	1 470 000 Kč	19 865 Kč
39	3+1	OS	74	P	velmi dobrý	1 360 000 Kč	18 378 Kč
40	3+1	OS	82	C	dobrý	1 190 000 Kč	14 512 Kč

Tabulka č. 4: Byty velikostní kategorie 4+1 – Kroměříž

Byt č.	Velikost	Vlastnictví	Rozloha m ²	Materiál	Stav	Nabízená cena	Cena za m ²
1	4+1	OS	93	P	velmi dobrý	1 625 000 Kč	17 473 Kč
2	4+1	DR	97	P	velmi dobrý	1 460 000 Kč	15 052 Kč
3	4+1	DR	96	P	velmi dobrý	1 300 000 Kč	13 542 Kč
4	4+1	OS	96	P	dobrý	1 220 000 Kč	12 708 Kč
5	4+1	OS	96	P	velmi dobrý	1 990 000 Kč	20 729 Kč
6	4+1	DR	87	P	velmi dobrý	1 460 000 Kč	16 782 Kč
7	4+1	OS	98	P	dobrý	2 550 000 Kč	26 020 Kč

Příloha č. 2 Databáze bytů obce Zlín

Tabulka č. 1: Byty velikostní kategorie 1+1 – Zlín

Byt č.	Velikost	Vlastnictví	Rozloha m ²	Materiál	Stav	Nabízená cena	Cena za m ²
1	1+1	OS	35	C	velmi dobrý	800 000 Kč	22 857 Kč
2	1+1	DR	35	P	velmi dobrý	950 000 Kč	27 143 Kč
3	1+1	DR	31	P	velmi dobrý	710 000 Kč	22 903 Kč
4	1+1	OS	35	P	velmi dobrý	830 000 Kč	23 714 Kč
5	1+1	DR	32	P	dobry	750 000 Kč	23 438 Kč
6	1+1	DR	35	P	dobry	790 000 Kč	22 571 Kč
7	1+1	OS	45	P	velmi dobrý	870 000 Kč	19 333 Kč
8	1+1	OS	34	C	dobry	870 000 Kč	25 588 Kč
9	1+1	DR	34	P	dobry	749 000 Kč	22 029 Kč
10	1+1	OS	45	C	velmi dobrý	1 150 000 Kč	25 556 Kč
11	1+1	OS	38	C	velmi dobrý	990 000 Kč	26 053 Kč
12	1+1	OS	48	C	velmi dobrý	1 150 000 Kč	23 958 Kč
13	1+1	DR	35	P	velmi dobrý	950 000 Kč	27 143 Kč
14	1+1	OS	36	P	velmi dobrý	890 000 Kč	24 722 Kč
15	1+1	OS	40	P	velmi dobrý	1 049 000 Kč	26 225 Kč
16	1+1	OS	38	C	velmi dobrý	980 000 Kč	25 789 Kč
17	1+1	OS	33	P	velmi dobrý	1 010 000 Kč	30 606 Kč
18	1+1	OS	32	P	dobry	895 000 Kč	27 969 Kč
19	1+1	OS	35	P	dobry	800 000 Kč	22 857 Kč
20	1+1	OS	38	P	velmi dobrý	950 000 Kč	25 000 Kč
21	1+1	OS	45	P	dobry	900 000 Kč	20 000 Kč
22	1+1	OS	33	P	velmi dobrý	930 000 Kč	28 182 Kč
23	1+1	OS	37	P	velmi dobrý	770 000 Kč	20 811 Kč
24	1+1	OS	36	P	velmi dobrý	960 000 Kč	26 667 Kč
25	1+1	OS	36	P	dobry	955 000 Kč	26 528 Kč
26	1+1	OS	43	C	dobry	950 000 Kč	22 093 Kč
27	1+1	OS	36	C	velmi dobrý	999 000 Kč	27 750 Kč
28	1+1	OS	35	P	velmi dobrý	710 000 Kč	20 286 Kč
29	1+1	OS	30	C	dobry	800 000 Kč	26 667 Kč
30	1+1	OS	31	C	velmi dobrý	640 000 Kč	20 645 Kč
31	1+1	OS	32	C	velmi dobrý	770 000 Kč	24 063 Kč
32	1+1	OS	42	C	velmi dobrý	1 195 000 Kč	28 452 Kč
33	1+1	OS	36	P	dobry	890 000 Kč	24 722 Kč
34	1+1	OS	34	P	velmi dobrý	830 000 Kč	24 412 Kč
35	1+1	OS	38	C	velmi dobrý	939 000 Kč	24 711 Kč

Tabulka č. 2: Byty velikostní kategorie 2+1 – Zlín

Byt č.	Velikost	Vlastnictví	Rozloha m ²	Materiál	Stav	Nabízená cena	Cena za m ²
1	2+1	OS	60	P	velmi dobrý	1 399 000 Kč	23 317 Kč
2	2+1	OS	66	P	velmi dobrý	1 430 000 Kč	21 667 Kč
3	2+1	OS	64	C	dobrý	1 250 000 Kč	19 531 Kč
4	2+1	OS	64	P	velmi dobrý	1 250 000 Kč	19 531 Kč
5	2+1	OS	65	P	velmi dobrý	1 299 000 Kč	19 985 Kč
6	2+1	DR	68	P	velmi dobrý	1 200 000 Kč	17 647 Kč
7	2+1	OS	60	P	velmi dobrý	1 250 000 Kč	20 833 Kč
8	2+1	OS	51	P	velmi dobrý	1 080 000 Kč	21 176 Kč
9	2+1	OS	64	C	velmi dobrý	1 450 000 Kč	22 656 Kč
10	2+1	OS	48	P	velmi dobrý	1 290 000 Kč	26 875 Kč
11	2+1	OS	66	P	velmi dobrý	1 300 000 Kč	19 697 Kč
12	2+1	OS	64	P	velmi dobrý	1 150 000 Kč	17 969 Kč
13	2+1	OS	47	P	velmi dobrý	1 060 000 Kč	22 553 Kč
14	2+1	OS	62	P	velmi dobrý	1 110 000 Kč	17 903 Kč
15	2+1	OS	62	P	velmi dobrý	1 200 000 Kč	19 355 Kč
16	2+1	OS	60	P	velmi dobrý	1 300 000 Kč	21 667 Kč
17	2+1	OS	63	P	dobrý	1 200 000 Kč	19 048 Kč
18	2+1	OS	54	P	velmi dobrý	1 229 000 Kč	22 759 Kč
19	2+1	OS	55	P	velmi dobrý	1 250 000 Kč	22 727 Kč
20	2+1	OS	45	P	velmi dobrý	990 000 Kč	22 000 Kč
21	2+1	OS	63	P	velmi dobrý	1 350 000 Kč	21 429 Kč
22	2+1	OS	58	C	dobrý	1 349 000 Kč	23 259 Kč
23	2+1	OS	54	C	velmi dobrý	1 149 000 Kč	21 278 Kč
24	2+1	OS	58	P	velmi dobrý	1 800 000 Kč	31 034 Kč
25	2+1	OS	54	C	velmi dobrý	1 299 000 Kč	24 056 Kč
26	2+1	OS	66	P	velmi dobrý	1 690 000 Kč	25 606 Kč
27	2+1	OS	64	P	velmi dobrý	1 200 000 Kč	18 750 Kč
28	2+1	OS	54	C	velmi dobrý	1 890 000 Kč	35 000 Kč
29	2+1	OS	64	C	velmi dobrý	1 660 000 Kč	25 938 Kč
30	2+1	OS	53	P	dobrý	950 000 Kč	17 925 Kč
31	2+1	OS	65	C	velmi dobrý	1 150 000 Kč	17 692 Kč
32	2+1	OS	66	P	velmi dobrý	1 490 000 Kč	22 576 Kč
33	2+1	OS	50	P	dobrý	1 075 000 Kč	21 500 Kč
34	2+1	DR	45	P	dobrý	1 000 000 Kč	22 222 Kč
35	2+1	OS	54	P	velmi dobrý	1 490 000 Kč	27 593 Kč
36	2+1	OS	54	P	velmi dobrý	1 399 000 Kč	25 907 Kč
37	2+1	OS	55	P	dobrý	890 000 Kč	16 182 Kč
38	2+1	OS	57	P	velmi dobrý	1 095 000 Kč	19 211 Kč
39	2+1	OS	57	P	velmi dobrý	1 870 000 Kč	32 807 Kč
40	2+1	OS	64	P	velmi dobrý	1 100 000 Kč	17 188 Kč

Tabulka č. 3: Byty velikostní kategorie 3+1 – Zlín

Byt č.	Velikost	Vlastnictví	Rozloha m ²	Materiál	Stav	Nabízená cena	Cena za m ²
1	3+1	OS	69	P	velmi dobrý	1 530 000 Kč	22 174 Kč
2	3+1	OS	72	P	velmi dobrý	1 450 000 Kč	20 139 Kč
3	3+1	OS	78	C	velmi dobrý	1 700 000 Kč	21 795 Kč
4	3+1	OS	68	P	velmi dobrý	1 450 000 Kč	21 324 Kč
5	3+1	OS	80	C	dobrý	1 700 000 Kč	21 250 Kč
6	3+1	OS	68	P	dobrý	1 070 000 Kč	15 735 Kč
7	3+1	OS	70	P	velmi dobrý	1 050 000 Kč	15 000 Kč
8	3+1	OS	77	C	velmi dobrý	1 999 000 Kč	25 961 Kč
9	3+1	OS	75	C	velmi dobrý	1 249 000 Kč	16 653 Kč
10	3+1	OS	71	P	velmi dobrý	1 760 000 Kč	24 789 Kč
11	3+1	OS	68	P	dobrý	1 450 000 Kč	21 324 Kč
12	3+1	OS	65	P	velmi dobrý	1 200 000 Kč	18 462 Kč
13	3+1	OS	78	C	velmi dobrý	1 380 000 Kč	17 692 Kč
14	3+1	OS	70	P	velmi dobrý	1 249 000 Kč	17 843 Kč
15	3+1	OS	76	C	velmi dobrý	1 499 000 Kč	19 724 Kč
16	3+1	OS	68	P	velmi dobrý	1 299 000 Kč	19 103 Kč
17	3+1	OS	74	C	velmi dobrý	1 450 000 Kč	19 595 Kč
18	3+1	OS	75	C	velmi dobrý	1 690 000 Kč	22 533 Kč
19	3+1	OS	71	P	velmi dobrý	1 200 000 Kč	16 901 Kč
20	3+1	OS	72	P	velmi dobrý	1 099 000 Kč	15 264 Kč
21	3+1	DR	68	P	velmi dobrý	1 260 000 Kč	18 529 Kč
22	3+1	OS	72	C	velmi dobrý	1 670 000 Kč	23 194 Kč
23	3+1	OS	67	P	dobrý	1 250 000 Kč	18 657 Kč
24	3+1	OS	70	P	velmi dobrý	1 850 000 Kč	26 429 Kč
25	3+1	DR	64	P	velmi dobrý	1 150 000 Kč	17 969 Kč
26	3+1	DR	71	P	velmi dobrý	1 250 000 Kč	17 606 Kč
27	3+1	DR	68	P	velmi dobrý	1 250 000 Kč	18 382 Kč
28	3+1	OS	70	P	velmi dobrý	1 700 000 Kč	24 286 Kč
29	3+1	DR	76	P	dobrý	1 150 000 Kč	15 132 Kč
30	3+1	OS	68	P	velmi dobrý	1 800 000 Kč	26 471 Kč
31	3+1	OS	75	C	velmi dobrý	1 990 000 Kč	26 533 Kč
32	3+1	OS	78	C	velmi dobrý	1 690 000 Kč	21 667 Kč
33	3+1	OS	61	C	velmi dobrý	1 290 000 Kč	21 148 Kč
34	3+1	DR	72	P	dobrý	1 090 000 Kč	15 139 Kč
35	3+1	OS	86	P	velmi dobrý	1 990 000 Kč	23 140 Kč
36	3+1	OS	71	P	dobrý	1 200 000 Kč	16 901 Kč
37	3+1	OS	78	C	velmi dobrý	1 800 000 Kč	23 077 Kč
38	3+1	OS	73	P	dobrý	1 230 000 Kč	16 849 Kč
39	3+1	OS	72	P	dobrý	1 499 000 Kč	20 819 Kč
40	3+1	OS	68	P	velmi dobrý	1 290 000 Kč	18 971 Kč

Tabulka č. 4: Byty velikostní kategorie 4+1 – Zlín

Byt č.	Velikost	Vlastnictví	Rozloha m ²	Materiál	Stav	Nabízená cena	Cena za m ²
1	4+1	OS	87	P	velmi dobrý	1 550 000 Kč	17 816 Kč
2	4+1	OS	84	P	velmi dobrý	1 650 000 Kč	19 643 Kč
3	4+1	OS	86	P	dobrý	1 570 000 Kč	18 256 Kč
4	4+1	OS	81	P	dobrý	1 629 000 Kč	20 111 Kč
5	4+1	DR	90	C	velmi dobrý	1 650 000 Kč	18 333 Kč
6	4+1	OS	81	P	velmi dobrý	1 399 000 Kč	17 272 Kč
7	4+1	OS	82	P	velmi dobrý	1 300 000 Kč	15 854 Kč
8	4+1	OS	99	P	velmi dobrý	1 620 000 Kč	16 364 Kč
9	4+1	OS	86	P	dobrý	1 600 000 Kč	18 605 Kč
10	4+1	OS	89	P	velmi dobrý	1 650 000 Kč	18 539 Kč
11	4+1	OS	98	P	dobrý	1 700 000 Kč	17 347 Kč
12	4+1	OS	88	P	velmi dobrý	1 650 000 Kč	18 750 Kč
13	4+1	OS	86	C	velmi dobrý	1 900 000 Kč	22 093 Kč
14	4+1	OS	88	P	dobrý	2 100 000 Kč	23 864 Kč
15	4+1	OS	82	P	velmi dobrý	1 770 000 Kč	21 585 Kč
16	4+1	OS	78	P	velmi dobrý	1 660 000 Kč	21 282 Kč

Příloha č. 3 Databáze bytů v obci Uherské Hradiště

Tabulka č. 1: Byty velikostní kategorie 1+1 – Uherské Hradiště

Byt č.	Velikost	Vlastnictví	Rozloha m ²	Materiál	Stav	Nabízená cena	Cena za m ²
1	1+1	DR	42	P	velmi dobrý	855 000 Kč	20 357 Kč
2	1+1	OS	29	P	dobrý	750 000 Kč	25 862 Kč
3	1+1	OS	36	P	dobrý	999 000 Kč	27 750 Kč
4	1+1	DR	35	P	velmi dobrý	825 000 Kč	23 571 Kč
5	1+1	DR	33	P	velmi dobrý	848 000 Kč	25 697 Kč
5	1+1	OS	34	P	velmi dobrý	860 000 Kč	25 294 Kč
6	1+1	DR	32	P	velmi dobrý	830 000 Kč	25 938 Kč

Tabulka č. 2: Byty velikostní kategorie 2+1 – Uherské Hradiště

Byt č.	Velikost	Vlastnictví	Rozloha m ²	Materiál	Stav	Nabízená cena	Cena za m ²
1	2+1	OS	45	P	velmi dobrý	890 000 Kč	19 778 Kč
2	2+1	DR	46	P	dobrý	922 000 Kč	20 043 Kč
3	2+1	DR	58	P	velmi dobrý	1 299 000 Kč	22 397 Kč
4	2+1	OS	44	P	dobrý	1 040 000 Kč	23 636 Kč
5	2+1	OS	56	P	velmi dobrý	1 300 000 Kč	23 214 Kč
6	2+1	DR	50	C	velmi dobrý	1 940 000 Kč	38 800 Kč
7	2+1	OS	44	P	dobrý	1 169 000 Kč	26 568 Kč
8	2+1	OS	56	C	dobrý	1 030 000 Kč	18 393 Kč
9	2+1	OS	65	C	velmi dobrý	1 250 000 Kč	19 231 Kč
10	2+1	DR	60	P	dobrý	848 000 Kč	14 133 Kč
11	2+1	DR	55	P	velmi dobrý	1 260 000 Kč	22 909 Kč
12	2+1	DR	53	P	dobrý	1 100 000 Kč	20 755 Kč
13	2+1	DR	60	P	velmi dobrý	1 150 000 Kč	19 167 Kč
14	2+1	OS	65	P	dobrý	1 299 000 Kč	19 985 Kč
15	2+1	OS	60	C	dobrý	1 160 000 Kč	19 333 Kč
16	2+1	OS	69	C	dobrý	1 100 000 Kč	15 942 Kč
17	2+1	OS	62	C	velmi dobrý	1 050 000 Kč	16 935 Kč
18	2+1	OS	60	C	dobrý	1 100 000 Kč	18 333 Kč
19	2+1	DR	58	P	velmi dobrý	950 000 Kč	16 379 Kč
20	2+1	OS	45	P	velmi dobrý	1 110 000 Kč	24 667 Kč
21	2+1	OS	50	C	velmi dobrý	1 210 000 Kč	24 200 Kč
22	2+1	OS	61	C	dobrý	1 100 000 Kč	18 033 Kč
23	2+1	DR	56	C	dobrý	1 050 000 Kč	18 750 Kč
24	2+1	OS	62	C	velmi dobrý	1 100 000 Kč	17 742 Kč
25	2+1	DR	44	P	velmi dobrý	1 300 000 Kč	29 545 Kč
26	2+1	OS	56	C	dobrý	1 050 000 Kč	18 750 Kč
27	2+1	OS	44	P	dobrý	1 150 000 Kč	26 136 Kč
28	2+1	OS	61	C	velmi dobrý	2 000 000 Kč	32 787 Kč

Tabulka č. 3: Byty velikostní kategorie 3+1 – Uherské Hradiště

Byt č.	Velikost	Vlastnictví	Rozloha m ²	Materiál	Stav	Nabízená cena	Cena za m ²
1	3+1	OS	75	C	velmi dobrý	1 490 000 Kč	19 867 Kč
2	3+1	DR	74	P	velmi dobrý	1 340 000 Kč	18 108 Kč
3	3+1	OS	70	P	dobrý	1 210 000 Kč	17 286 Kč
4	3+1	OS	89	C	dobrý	1 600 000 Kč	17 978 Kč
5	3+1	DR	76	C	velmi dobrý	1 790 000 Kč	23 553 Kč
6	3+1	DR	74	P	dobrý	1 349 000 Kč	18 230 Kč
7	3+1	DR	66	P	velmi dobrý	1 550 000 Kč	23 485 Kč
8	3+1	OS	76	P	velmi dobrý	1 760 000 Kč	23 158 Kč
9	3+1	DR	64	P	dobrý	1 350 000 Kč	21 094 Kč
10	3+1	DR	69	P	dobrý	1 099 000 Kč	15 928 Kč
11	3+1	OS	59	P	velmi dobrý	1 210 000 Kč	20 508 Kč
12	3+1	DR	72	P	dobrý	1 449 000 Kč	20 125 Kč
13	3+1	DR	75	P	velmi dobrý	1 310 000 Kč	17 467 Kč
14	3+1	OS	68	C	velmi dobrý	1 499 000 Kč	22 044 Kč
15	3+1	DR	66	P	velmi dobrý	1 549 000 Kč	23 470 Kč
16	3+1	OS	80	C	velmi dobrý	1 199 000 Kč	14 988 Kč
17	3+1	OS	74	P	dobrý	1 450 000 Kč	19 595 Kč
18	3+1	OS	75	P	dobrý	1 290 000 Kč	17 200 Kč
19	3+1	OS	70	P	dobrý	1 671 000 Kč	23 871 Kč
20	3+1	OS	72	C	dobrý	1 600 000 Kč	22 222 Kč
21	3+1	OS	69	P	velmi dobrý	1 645 000 Kč	23 841 Kč
22	3+1	OS	72	P	velmi dobrý	1 575 000 Kč	21 875 Kč
23	3+1	DR	67	P	dobrý	1 250 000 Kč	18 657 Kč
24	3+1	OS	71	P	dobrý	1 360 000 Kč	19 155 Kč
25	3+1	DR	78	P	dobrý	1 290 000 Kč	16 538 Kč
26	3+1	OS	74	P	velmi dobrý	1 450 000 Kč	19 595 Kč
27	3+1	DR	76	P	velmi dobrý	1 352 000 Kč	17 789 Kč
28	3+1	DR	78	P	velmi dobrý	1 300 000 Kč	16 667 Kč
29	3+1	OS	82	C	velmi dobrý	1 810 000 Kč	22 073 Kč
30	3+1	OS	88	C	velmi dobrý	1 990 000 Kč	22 614 Kč
31	3+1	OS	88	C	velmi dobrý	1 890 000 Kč	21 477 Kč
32	3+1	DR	78	P	dobrý	1 199 000 Kč	15 372 Kč
33	3+1	DR	63	P	velmi dobrý	1 150 000 Kč	18 254 Kč
34	3+1	DR	69	P	velmi dobrý	1 250 000 Kč	18 116 Kč
35	3+1	OS	75	P	velmi dobrý	1 390 000 Kč	18 533 Kč
36	3+1	DR	69	P	dobrý	1 199 000 Kč	17 377 Kč
37	3+1	DR	70	P	dobrý	1 449 000 Kč	20 700 Kč
38	3+1	DR	62	P	dobrý	1 250 000 Kč	20 161 Kč
39	3+1	DR	84	P	dobrý	1 200 000 Kč	14 286 Kč
40	3+1	OS	74	P	velmi dobrý	1 290 000 Kč	17 432 Kč

Tabulka č. 4: Byty velikostní kategorie 4+1 – Uherské Hradiště

Byt č.	Velikost	Vlastnictví	Rozloha m ²	Materiál	Stav	Nabízená cena	Cena za m ²
1	4+1	DR	86	P	dobrý	1 200 000 Kč	13 953 Kč
2	4+1	OS	87	P	velmi dobrý	1 905 000 Kč	21 897 Kč
3	4+1	OS	93	C	velmi dobrý	2 299 000 Kč	24 720 Kč
4	4+1	OS	86	P	dobrý	1 230 000 Kč	14 302 Kč
5	4+1	OS	86	P	dobrý	1 450 000 Kč	16 860 Kč
6	4+1	OS	97	P	velmi dobrý	1 450 000 Kč	14 948 Kč

Příloha č. 4 Databáze bytů v obci Vsetín

Tabulka č. 1: Byty velikostní kategorie 1+1 – Vsetín

Byt č.	Velikost	Vlastnictví	Rozloha m ²	Materiál	Stav	Nabízená cena	Cena za m ²
1	1+1	OS	38	C	dobrý	530 000 Kč	13 947 Kč
2	1+1	OS	24	P	velmi dobrý	600 000 Kč	25 000 Kč
3	1+1	DR	38	C	dobrý	550 000 Kč	14 474 Kč
4	1+1	DR	33	P	velmi dobrý	450 000 Kč	13 636 Kč
5	1+1	DR	32	P	velmi dobrý	450 000 Kč	14 063 Kč
6	1+1	OS	47	P	velmi dobrý	650 000 Kč	13 830 Kč

Tabulka č. 2: Byty velikostní kategorie 2+1 – Vsetín

Byt č.	Velikost	Vlastnictví	Rozloha m ²	Materiál	Stav	Nabízená cena	Cena za m ²
1	2+1	OS	52	C	dobrý	900 000 Kč	17 308 Kč
2	2+1	DR	55	P	velmi dobrý	850 000 Kč	15 455 Kč
3	2+1	OS	54	P	dobrý	795 000 Kč	14 722 Kč
4	2+1	OS	55	C	dobrý	769 000 Kč	13 982 Kč
5	2+1	OS	63	C	velmi dobrý	1 050 000 Kč	16 667 Kč
6	2+1	OS	58	P	velmi dobrý	950 000 Kč	16 379 Kč
7	2+1	DR	56	P	dobrý	799 000 Kč	14 268 Kč
8	2+1	DR	57	P	velmi dobrý	900 000 Kč	15 789 Kč
9	2+1	OS	41	P	dobrý	749 000 Kč	18 268 Kč
10	2+1	OS	54	C	velmi dobrý	859 000 Kč	15 907 Kč
11	2+1	OS	59	P	dobrý	750 000 Kč	12 712 Kč
12	2+1	DR	57	C	dobrý	900 000 Kč	15 789 Kč
13	2+1	OS	38	C	dobrý	839 000 Kč	22 079 Kč
14	2+1	OS	39	C	dobrý	590 000 Kč	15 128 Kč
15	2+1	OS	47	C	velmi dobrý	749 000 Kč	15 936 Kč
16	2+1	OS	52	C	velmi dobrý	840 000 Kč	16 154 Kč
17	2+1	DR	57	C	velmi dobrý	850 000 Kč	14 912 Kč
18	2+1	OS	52	C	velmi dobrý	890 000 Kč	17 115 Kč
19	2+1	OS	53	C	velmi dobrý	1 000 000 Kč	18 868 Kč
20	2+1	OS	55	C	velmi dobrý	770 000 Kč	14 000 Kč
21	2+1	OS	58	P	velmi dobrý	799 000 Kč	13 776 Kč
22	2+1	OS	39	C	velmi dobrý	670 000 Kč	17 179 Kč
23	2+1	OS	61	C	dobrý	1 090 000 Kč	17 869 Kč
24	2+1	OS	69	P	velmi dobrý	899 000 Kč	13 029 Kč
25	2+1	DR	47	P	velmi dobrý	760 000 Kč	16 170 Kč
26	2+1	DR	45	P	dobrý	705 000 Kč	15 667 Kč
27	2+1	OS	56	P	dobrý	680 000 Kč	12 143 Kč
28	2+1	DR	54	C	velmi dobrý	749 000 Kč	13 870 Kč
29	2+1	DR	42	P	dobrý	620 000 Kč	14 762 Kč
30	2+1	OS	54	P	dobrý	700 000 Kč	12 963 Kč
31	2+1	OS	54	P	dobrý	644 800 Kč	11 941 Kč
32	2+1	OS	52	P	dobrý	547 000 Kč	10 519 Kč
33	2+1	OS	50	P	velmi dobrý	650 000 Kč	13 000 Kč
34	2+1	OS	49	P	velmi dobrý	980 000 Kč	20 000 Kč
35	2+1	DR	55	C	dobrý	739 000 Kč	13 436 Kč
36	2+1	DR	41	P	dobrý	620 000 Kč	15 122 Kč
37	2+1	DR	56	P	dobrý	901 425 Kč	16 097 Kč
38	2+1	OS	52	P	dobrý	650 000 Kč	12 500 Kč
39	2+1	OS	39	C	velmi dobrý	769 000 Kč	19 718 Kč
40	2+1	OS	50	P	dobrý	700 000 Kč	14 000 Kč

Tabulka č. 3: Byty velikostní kategorie 3+1 – Vsetín

Byt č.	Velikost	Vlastnictví	Rozloha m ²	Materiál	Stav	Nabízená cena	Cena za m ²
1	3+1	DR	72	P	dobrý	790 000 Kč	10 972 Kč
2	3+1	DR	81	P	dobrý	999 000 Kč	12 333 Kč
3	3+1	OS	73	P	dobrý	950 000 Kč	13 014 Kč
4	3+1	OS	75	P	velmi dobrý	1 100 000 Kč	14 667 Kč
5	3+1	DR	72	P	velmi dobrý	1 050 000 Kč	14 583 Kč
6	3+1	OS	68	C	dobrý	750 000 Kč	11 029 Kč
7	3+1	DR	67	P	dobrý	835 000 Kč	12 463 Kč
8	3+1	OS	62	P	dobrý	700 000 Kč	11 290 Kč
9	3+1	DR	73	P	dobrý	900 000 Kč	12 329 Kč
10	3+1	OS	69	P	velmi dobrý	1 000 000 Kč	14 493 Kč
11	3+1	OS	70	P	velmi dobrý	1 200 000 Kč	17 143 Kč
12	3+1	OS	75	P	dobrý	799 000 Kč	10 653 Kč
13	3+1	OS	61	P	dobrý	790 000 Kč	12 951 Kč
14	3+1	DR	74	P	dobrý	890 000 Kč	12 027 Kč
15	3+1	DR	66	P	dobrý	930 000 Kč	14 091 Kč
16	3+1	OS	72	P	velmi dobrý	1 430 000 Kč	19 861 Kč
17	3+1	OS	61	P	velmi dobrý	870 000 Kč	14 262 Kč
18	3+1	OS	76	P	velmi dobrý	1 050 000 Kč	13 816 Kč
19	3+1	OS	69	C	velmi dobrý	1 250 000 Kč	18 116 Kč
20	3+1	OS	63	P	velmi dobrý	849 000 Kč	13 476 Kč
21	3+1	DR	63	P	velmi dobrý	850 000 Kč	13 492 Kč
22	3+1	DR	65	P	velmi dobrý	1 150 000 Kč	17 692 Kč
23	3+1	OS	67	C	velmi dobrý	850 000 Kč	12 687 Kč
24	3+1	OS	70	P	velmi dobrý	1 065 000 Kč	15 214 Kč
25	3+1	OS	64	P	velmi dobrý	830 000 Kč	12 969 Kč
26	3+1	DR	70	P	velmi dobrý	1 060 000 Kč	15 143 Kč
27	3+1	OS	62	C	velmi dobrý	820 000 Kč	13 226 Kč
28	3+1	DR	74	P	dobrý	1 030 000 Kč	13 919 Kč
29	3+1	OS	72	P	velmi dobrý	945 000 Kč	13 125 Kč
30	3+1	OS	76	P	velmi dobrý	1 399 000 Kč	18 408 Kč
31	3+1	DR	72	P	velmi dobrý	900 000 Kč	12 500 Kč
32	3+1	OS	64	P	dobrý	799 000 Kč	12 484 Kč
33	3+1	OS	70	P	dobrý	1 080 000 Kč	15 429 Kč
34	3+1	OS	72	P	dobrý	850 000 Kč	11 806 Kč
35	3+1	DR	60	P	dobrý	895 000 Kč	14 917 Kč
36	3+1	OS	65	P	dobrý	890 000 Kč	13 692 Kč
37	3+1	OS	73	P	velmi dobrý	895 000 Kč	12 260 Kč
38	3+1	OS	60	P	dobrý	990 000 Kč	16 500 Kč
39	3+1	OS	63	P	velmi dobrý	900 000 Kč	14 286 Kč
40	3+1	OS	74	P	dobrý	690 000 Kč	9 324 Kč

Tabulka č. 4: Byty velikostní kategorie 4+1 – Vsetín

Byt č.	Velikost	Vlastnictví	Rozloha m ²	Materiál	Stav	Nabízená cena	Cena za m ²
1	4+1	OS	84	P	velmi dobrý	1 270 000 Kč	15 119 Kč
2	4+1	DR	88	P	velmi dobrý	1 290 000 Kč	14 659 Kč
3	4+1	OS	90	P	dobrý	1 699 000 Kč	18 878 Kč
4	4+1	OS	82	P	velmi dobrý	1 450 000 Kč	17 683 Kč
5	4+1	DR	88	P	velmi dobrý	1 450 000 Kč	16 477 Kč

Příloha č. 5 Dílčí výsledky analýzy pro jednotlivé obce

Tabulka č. 1 Výsledky analýzy v obci Kroměříž

Velikost bytu	Vlastnictví, materiál	Průměrná cena	Průměrná cena za m ²	Průměrná velikost v m ²
1+1	Celkem	784 048 Kč	20 050 Kč	35
	OS	702 824 Kč	20 152 Kč	34,8
	DR	707 250 Kč	19 619 Kč	36,3
	C	964 667 Kč	25 544 Kč	39,3
	P	660 167 Kč	19 135 Kč	34,3
2+1	Celkem	1 081 900 Kč	18 269 Kč	59,1
	OS	1 118 029 Kč	18 760 Kč	59,5
	DR	877 167 Kč	15 488 Kč	56,7
	C	1 248 765 Kč	19 927 Kč	62,8
	P	958 565 Kč	17 044 Kč	56,3
3+1	Celkem	1 317 800 Kč	17 597 Kč	75,6
	OS	1 316 059 Kč	17 607 Kč	73,6
	DR	1 261 800 Kč	17 534 Kč	71,8
	C	1 538 889 Kč	19 001 Kč	81,2
	P	1 253 613 Kč	17 435 Kč	72
4+1	Celkem	1 657 857 Kč	17 472 Kč	94,7
	OS	1 846 250 Kč	19 233 Kč	95,8
	DR	1 406 667 Kč	15 125 Kč	93,3
	C	0 Kč	0 Kč	0
	P	1 657 857 Kč	17 472 Kč	94,7

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 2 Výsledky analýzy v obci Zlín

Velikost bytu	Vlastnictví, materiál	Průměrná cena	Průměrná cena za m ²	Průměrná velikost v m ²
1+1	Celkem	896 314 Kč	24 613 Kč	36,5
	OS	882 401 Kč	24 697 Kč	37,1
	DR	699 858 Kč	24 205 Kč	33,7
	C	941 000 Kč	24 937 Kč	37,7
	P	869 909 Kč	24 421 Kč	35,8
2+1	Celkem	1 289 575 Kč	22 151 Kč	58,6
	OS	1 299 553 Kč	22 268 Kč	58,7
	DR	1 100 000 Kč	19 935 Kč	56,5
	C	1 399 625 Kč	23 676 Kč	59,6
	P	1 262 063 Kč	21 770 Kč	58,3
3+1	Celkem	1 446 825 Kč	20 104 Kč	71,8
	OS	1 491 853 Kč	20 629 Kč	72,2
	DR	1 191 667 Kč	17 126 Kč	69,8
	C	1 623 615 Kč	21 602 Kč	75,2
	P	1 361 704 Kč	19 383 Kč	70,2
4+1	Celkem	1 649 875 Kč	19 107 Kč	86,6
	OS	1 649 867 Kč	19 159 Kč	86,3
	DR	1 650 000 Kč	18 333 Kč	90
	C	1 775 000 Kč	20 213 Kč	88,0
	P	1 632 000 Kč	18 949 Kč	86,4

Tabulka č. 3 Výsledky analýzy v obci Uherské Hradiště

Velikost bytu	Vlastnictví, materiál	Průměrná cena	Průměrná cena za m ²	Průměrná velikost v m ²
1+1	Celkem	852 429 Kč	24 924 Kč	34,4
	OS	869 667 Kč	26 302 Kč	33
	DR	839 500 Kč	23 891 Kč	35,5
	C	0 Kč	0 Kč	0,0
	P	852 429 Kč	24 924 Kč	34,4
2+1	Celkem	1 175 964 Kč	21 662 Kč	55,2
	OS	1 172 667 Kč	21 315 Kč	55,8
	DR	1 181 900 Kč	22 288 Kč	54
	C	1 241 538 Kč	21 325 Kč	59,1
	P	1 119 133 Kč	21 954 Kč	51,8
3+1	Celkem	1 426 350 Kč	19 517 Kč	73,3
	OS	1 518 950 Kč	20 266 Kč	75,1
	DR	1 333 750 Kč	18 769 Kč	71,5
	C	1 652 000 Kč	20 757 Kč	79,8
	P	1 360 839 Kč	19 157 Kč	71,4
4+1	Celkem	1 589 000 Kč	17 780 Kč	89,2
	OS	1 666 800 Kč	18 546 Kč	89,8
	DR	1 200 000 Kč	13 953 Kč	86
	C	2 299 000 Kč	24 720 Kč	93,0
	P	1 447 000 Kč	16 392 Kč	88,4

Tabulka č. 4 Výsledky analýzy v obci Vsetín

Velikost bytu	Vlastnictví, materiál	Průměrná cena	Průměrná cena za m ²	Průměrná velikost v m ²
1+1	Celkem	538 333 Kč	15 825 Kč	35,3
	OS	593 333 Kč	17 592 Kč	36,3
	DR	483 333 Kč	14 058 Kč	34,3
	C	540 000 Kč	14 211 Kč	38
	P	537 500 Kč	16 632 Kč	34
2+1	Celkem	772 494 Kč	15 380 Kč	51,9
	OS	795 671 Kč	15 495 Kč	52,0
	DR	782 785 Kč	15 111 Kč	51,8
	C	834 611 Kč	16 440 Kč	51,2
	P	756 783 Kč	14 513 Kč	52,5
3+1	Celkem	950 500 Kč	13 816 Kč	68,9
	OS	953 370 Kč	13 933 Kč	68,4
	DR	944 538 Kč	13 574 Kč	69,9
	C	917 500 Kč	13 764 Kč	66,5
	P	954 167 Kč	13 822 Kč	69,1
4+1	Celkem	1 193 168 Kč	16 563 Kč	86,4
	OS	1 473 000 Kč	17 227 Kč	85,3
	DR	1 370 000 Kč	15 568 Kč	88
	C	0 Kč	0 Kč	0,0
	P	1 193 168 Kč	16 563 Kč	86,4

Příloha č. 6 Průměrné kupní ceny bytů podle okresů Zlínského kraje (v Kč za m² podlahové plochy bytu) v letech 2008-2010

Okres	2008	2009	2010
Zlín	23 444 Kč	22 295 Kč	19 966 Kč
Kroměříž	19 173 Kč	18 860 Kč	17 548 Kč
Uherské Hradiště	20 930 Kč	20 390 Kč	19 342 Kč
Vsetín	18 054 Kč	17 603 Kč	16 809 Kč